

LAUDO PERICIAL

Processo nº **0004392-72.2008.8.26.0108** Ação de Cumprimento de Sentença – Direito Processual Civil e do Trabalho – Liquidação / Cumprimento / Execução – Causas Supervenientes a Sentença, em que figura como requerente ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO CAPITAL VILLE 1, e como requerida REGINA DE FÁTIMA RODRIGUES SILVA.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – Direito Processual Civil e do Trabalho – Liquidação / Cumprimento / Execução - Causas Supervenientes a Sentença, com a finalidade de avaliação do bem imóvel descrito no termo de penhora de fls.**241**, em trâmite perante a Primeira Vara Judicial, Comarca de Cajamar – SP.

Por r. Despacho de fls.**449**, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

Não foram apresentados quesitos.

2 – OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a avaliar o valor de mercado do imóvel objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

A.2 – Acessibilidade ao Local

A.3 – Melhoramentos públicos

A.4 – Descrição Geral do Imóvel

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado Imobiliário

B.2 – Valor Total do Imóvel

C – CONCLUSÃO

A – VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

O imóvel localiza-se a Rua Praia Grande nº 134, Lote 01 da Quadra K, Loteamento denominado como Capital Ville 1, cidade de Cajamar – SP.

A.2 – Acessibilidade ao local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito em toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido de toda infraestrutura e melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, rede para captação de esgoto, telefones, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 – Descrição geral do imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído de um lote de terreno. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, sob nº 01 da Quadra K, do loteamento denominado Capitalville 1, situado no município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com área de 1.121,00 metros quadrados, que mede 19,00 metros em curva de frente para a Rua Praia Grande; do lado direito mede 56,00 metros e confronta com o lote 02; do lado esquerdo mede 62,00 metros e confronta com a faixa destinada ao Oleoduto da Petrobrás; e nos fundos mede 19,92 metros e confronta com o lote 12.

Matrícula nº 115.502 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí e cadastrado sob nº 24124.64.85.0485.00.000 junto a Prefeitura Municipal de Cajamar.

No local periciado, encontra-se localizado um lote de terreno sem benfeitorias internas. O imóvel tem ótima localização. A região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, com autorização da recepção do condomínio e após na presença do Sr. Lucas do Nascimento, ronda do Condomínio, vistoriamos o mesmo onde procuramos observar todos os fatores que de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório. Com isso passamos a descrever o imóvel objeto da perícia com as características observadas quando da vistoria ao local. Seguem anexas ao laudo as fotografias do imóvel avaliando.

O referido lote de terreno não possui nenhuma benfeitoria interna executada, terreno em aclave, coberto por mata e algumas árvores existentes no terreno, fazendo frente para a residência de nº 26 e confrontando com faixa destinada ao Oleoduto da Petrobrás.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Trata-se de imóvel sem benfeitorias internas, localizado em região de imóveis residenciais de alto padrão, portaria 24 horas, fácil acesso à rodovia Anhanguera, imóvel servido de toda infraestrutura e melhoramentos públicos.

VALOR DO MERCADO DO IMÓVEL

	FONTE	M²	VALOR
Imóvel 1	Daniel do Prado Imóveis	1.000,00	225.000,00
Imóvel 2	Aliance Bkockers Imóveis	1.000,00	279.900,00
Imóvel 3	Êxito Imobiliária	1.040,00	285.000,00
Imóvel 4	Barão Imóveis	1.100,00	320.000,00
Imóvel 5	Sole Imóveis	1.050,00	266.000,00
Imóvel 6	Bonafide Negócios Imobiliários	1.724,00	250.000,00

Todos os imóveis acima são lotes de terrenos residenciais localizados no Loteamento Capital Ville 1, oferecidos ao mercado da região.

Valor médio do m²

$$225.000,00 / 1.000,00 = R\$ 225,00$$

$$279.900,00 / 1.000,00 = R\$ 279,90$$

$$285.000,00 / 1.040,00 = R\$ 274,00$$

$$320.000,00 / 1.100,00 = R\$ 291,00$$

$$266.000,00 / 1.050,00 = R\$ 253,00$$

$$250.000,00 / 1.724,00 = R\$ 145,00$$

$$\text{MÉDIA POR m}^2 = R\$ 235,00 / \text{m}^2$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$1.121,00 \times R\$ 235,00 = R\$ 263.435,00$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até **1%**, podemos também estabelecer um intervalo de confiança de **-5% e +5%** como limites inferiores e superiores respectivamente; desta forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando: R\$ 260.000,00

(Duzentos sessenta mil reais).

Valor mínimo (-5%): R\$ 247.000,00

Valor máximo (+5%): R\$ 273.000,00

O valor total do imóvel localizado a Rua Praia Grande nº 134, Lote 01, Quadra K, Loteamento Capital Ville 1, em Cajamar, matrícula nº 115.502, em números inteiros é de R\$ 260.000,00 (Duzentos sessenta mil reais) para o mês de novembro de 2025.

Para a avaliação consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado praticado na cidade de Cajamar e Jundiaí.

C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, e, com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário das cidades de Cajamar e Jundiaí elaborados por este perito, concluimos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Praia Grande nº 134, Lote 01, Quadra K, Loteamento Capital Ville 1, em Cajamar, matrícula nº 115.502, em números inteiros é de R\$ 260.000,00 (Duzentos sessenta mil reais) para o mês de novembro de 2025.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL



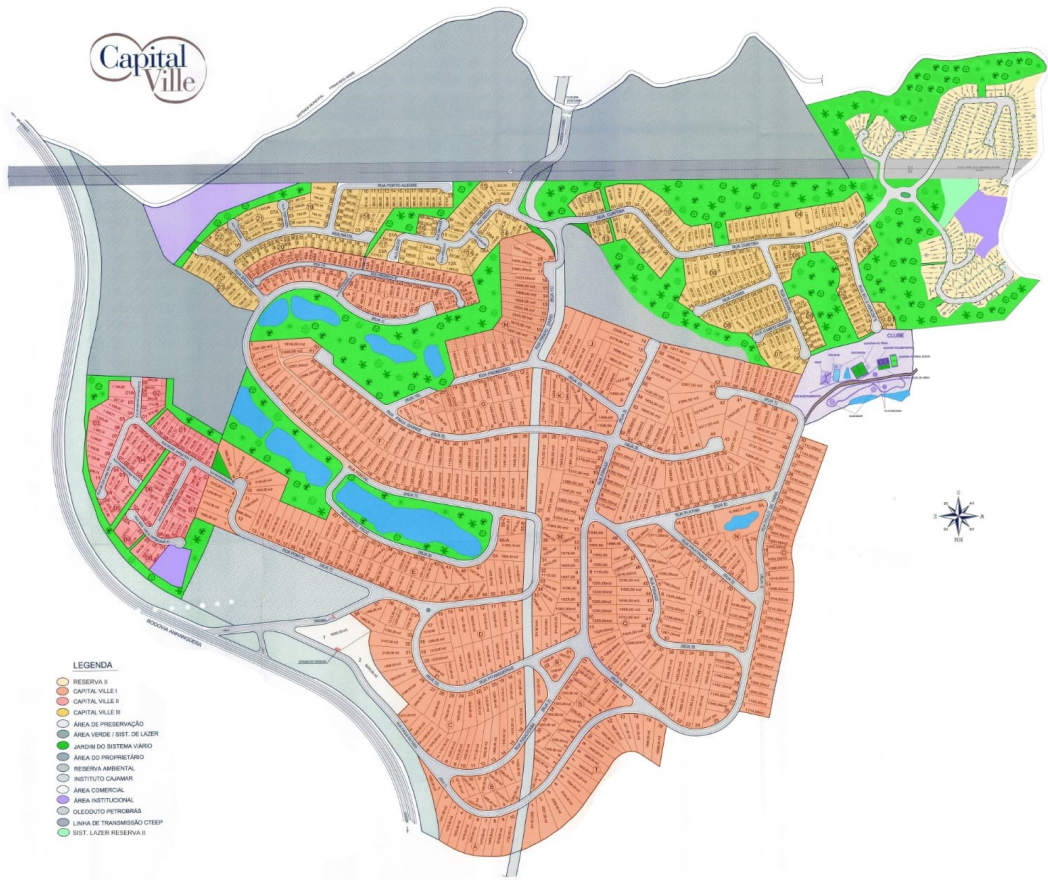
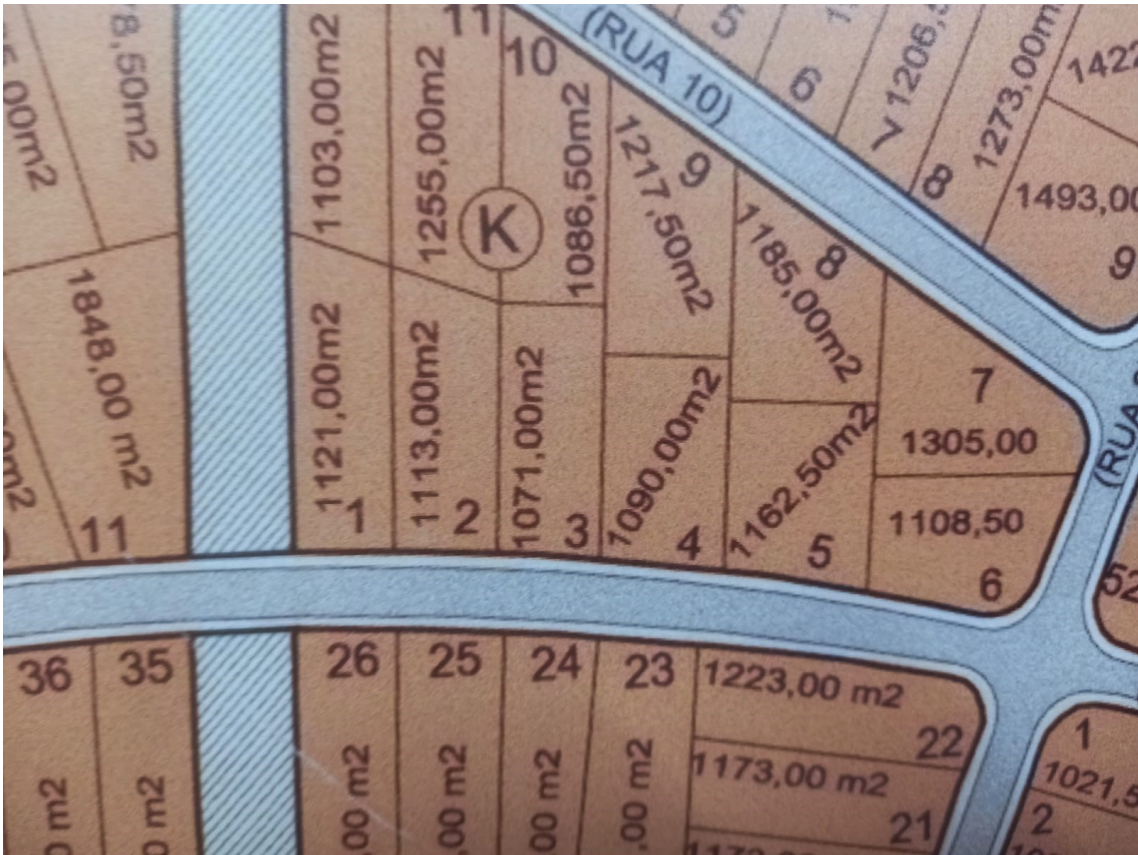


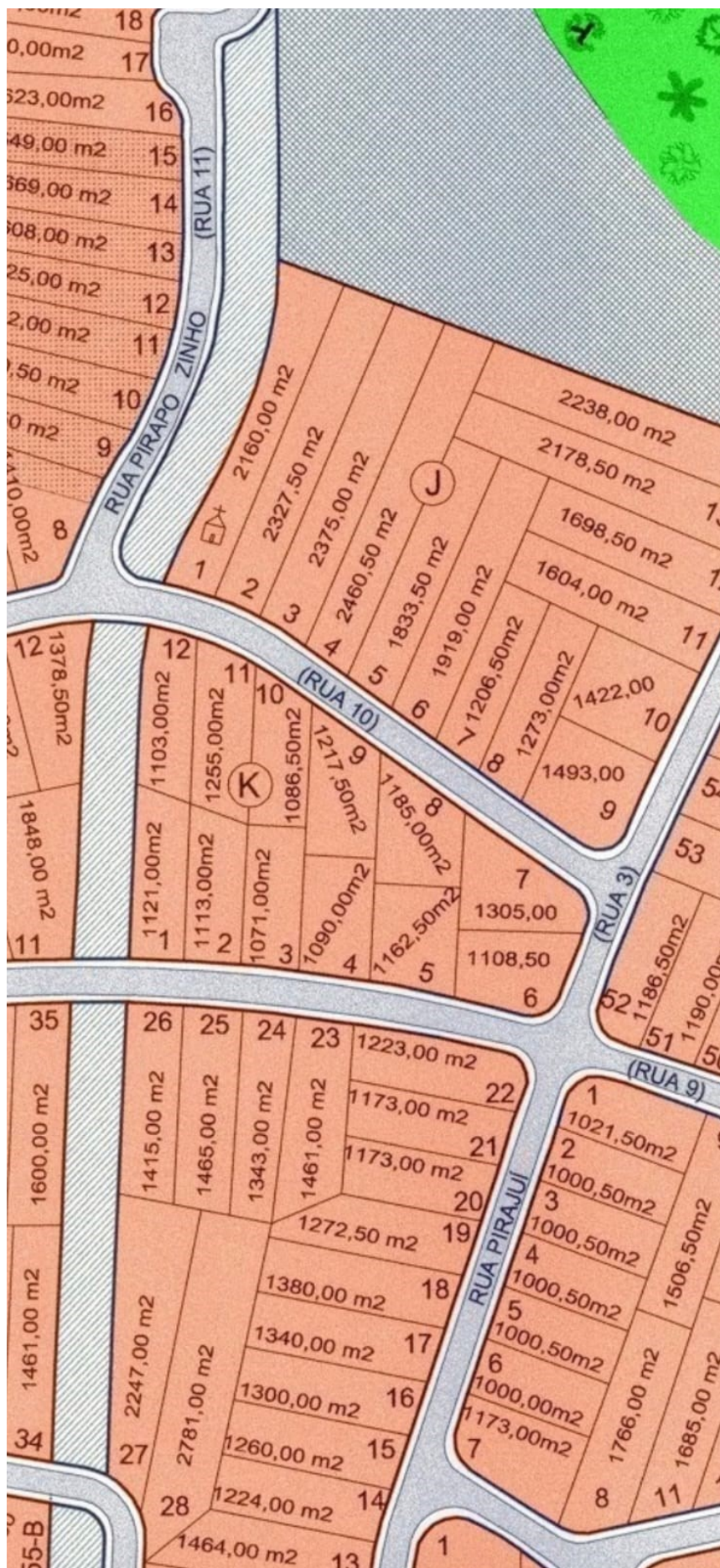












ANEXO - 02

DOCUMENTOS



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 14775/2025 - VIA WEB

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR** - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2025, foi constatado que o imóvel denominado Lote 01 da quadra K, Loteamento CAPITAL VILLE I, com área territorial de 1121,00 m², área construída de 0,00 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24124.64.85.0485.00.000, situado à Rua PRAIA GRANDE 134 tem seu valor venal para o exercício de 2025:

Valor Venal Territorial	R\$	153.392,55
Valor Venal Predial.....	R\$	0,00
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	153.392,55

A referida é verdade e damos fé.

QUARTA-FEIRA, 26 DE NOVEMBRO DE 2025

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal - www.cajamar.sp.gov.br, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral.....: **241246485048500000**
Número de Controle.....: **30289946914153044**
Data da Emissão.....: **26/11/2025**
Hora da Emissão.....: **12:19:44**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

Praça José Rodrigues do Nascimento, nº 30 - Distrito Sede - CEP 07750-000 Cajamar - SP
PABX - 4446-7699

26/11/25, 12:22

Impressão Boleto



Se houver problemas de layout na impressão da guia, instale o Adobe Reader clicando [aqui](#)
Ou baixe a versão mais recente no site da Adobe clicando [aqui](#)



Imprimir

Pdf

CAJAMAR
PREFEITURA



GUIA DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS

cajamar.sp.gov.br

Praça José Rodrigues do Nascimento, 30 (Centro) - Cajamar/SP - PABX (11) 4445 0000

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2025
Código 65	Inscrição 24124.64.85.0485.00.000	CNPJ/CPF 54.182.977/0001-04
Proprietário / Compromissário AGROPECUÁRIA IVO JORGE MANFUS LTDA / REGINA DE FA		
Endereço Rua PRAIA GRANDE, 134 FERRA DOS LAGOS - Loteamento : CAPITAL VILLE I 07781-735 - Quadra: K - Lote: 01 / 0	Endereço Correspondência Rua GROELÂNDIA, 248 PARAÍSO SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP CEP: 12235-090	
Observações da Guia		
REF.: IPTU EXERCÍCIO 2025		Pontuação do Imóvel: 0
Valor Parcela 8,00		Valor Venal Territorial 153.392,55
Composição do Cálculo:		Valor Venal Predial 0,00
Valor Imposto 1.488,00		Valor Venal do Imóvel 153.392,55
Valor Imposto + Taxas 1.488,00		Alíquota 2,50
Dados Do Imóvel:		Descrição das Taxas
Área Territorial 1.121,00		
Valor do M² Territorial 214,14		
Área Dependências: 8,00		
Área Construída 8,00		
Valor do M² Predial 8,00		
Taxa de 39,00		
Fator Correção: 8,90		
Fator Correção Edificado: 8,00		
Fator Obsolescência: 8,00		

ANEXO - 03

PESQUISAS DE MERCADO

29/11/25, 06:16

Terreno / Lote / Condomínio 1040 m² em Loteamento Capital Ville, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar

25 fotos

Mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Loteamento Capital Ville

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Para comprar

Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1040m² - Loteamento Capital Ville

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

1040 m²

--

--

--

Rodovia Anhanguera - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP

Ver mapa maior

Loteamento Capital Ville

Clube Capital Ville

Restaurante Rede Frango

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 mês, atualizado há 7 horas.

Valores

Venda

R\$ 285.000

Condomínio

R\$ 850/mês

IPTU

Não informado

Características

1040 m²

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1040m² - Loteamento Capital Ville

(Código do anunciante: TE0089 | Código no Zap: 2842431920)

Terreno Capital Ville.

terreno: Área total 1040 m²

Exitob Imob

Creci: 44125-J-SP

Nenhuma classificação

600 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 285.000, Rodovia Anhanguera - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP que encontra

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 3964-...

Ver telefone

WhatsApp

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-capital-ville-jundiai-sp-1040m2-id-2842431920/?source=rankin...

1/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 17:26, sob o número WCAJ25700547864. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004392-72.2008.8.26.0108 e código 10Q5TVIX.

29/11/25, 08:19

Terreno / Lote / Condomínio 1724 m² em Loteamento Capital Ville, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar

Bonafide Negócios Imobiliários

11 fotos

11 fotos

Mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Loteamento Capital Ville

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Para comprar

Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1724m² - Loteamento Capital Ville

Metragem

1724 m²

Quartos

--

Banheiros

--

Vagas

--

Condomínio fechado

Cozinha

Rodovia Anhanguera - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP

Ver mapa maior

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 mês, atualizado há 14 horas.

Valores

Venda

R\$ 250.000

Condomínio

R\$ 745/mês

IPTU

R\$ 141

Características

1724 m²

Condomínio fechado

Cozinha

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1724m² - Loteamento Capital Ville

(Código do anunciante: 2726 | Código no Zap: 2847099346)

Bonafide Negócios Imobiliários

Cred: 16744-J-SP

4.2/5 (5 classificações)

3.713 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 250.000, Rodovia Anhanguera - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP, sua escolha.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-capital-ville-jundiai-sp-1724m2-id-2847099346/?source=rankin...>

1/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 17:26 , sob o número WCAJ25700547864 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004392-72.2008.8.26.0108 e código 10Q5TVIX.

29/11/25, 06:26

Terreno / Lote / Condomínio 1100 m² em Loteamento Capital Ville, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar



10 fotos

Mapa



Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Paulo de Faria

Para comparar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Para comparar

Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1100m² - Loteamento Capital Ville

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

1100 m²

--

--

--

Condomínio fechado

Rua Paulo de Faria, 1 - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP

Vier mapa maior



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 hora.

Valores

Venda

R\$ 320.000

Condomínio

R\$ 830/mês

IPTU

Não informado

Características

1100 m²

Condomínio fechado

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1100m² - Loteamento Capital Ville

(Código do anunciante: TE0898 | Código no Zap: 2659092757)

Barão Imóveis De Jundiaí Ltda

Creci: 031736-J-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 2.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 320.000, Rua Paulo de Faria, 1 - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP que encontrei

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 3963-...

Ver telefone

WhatsApp

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-capital-ville-jundiai-sp-1100m2-id-2659092757/?source=ranking...

1/5

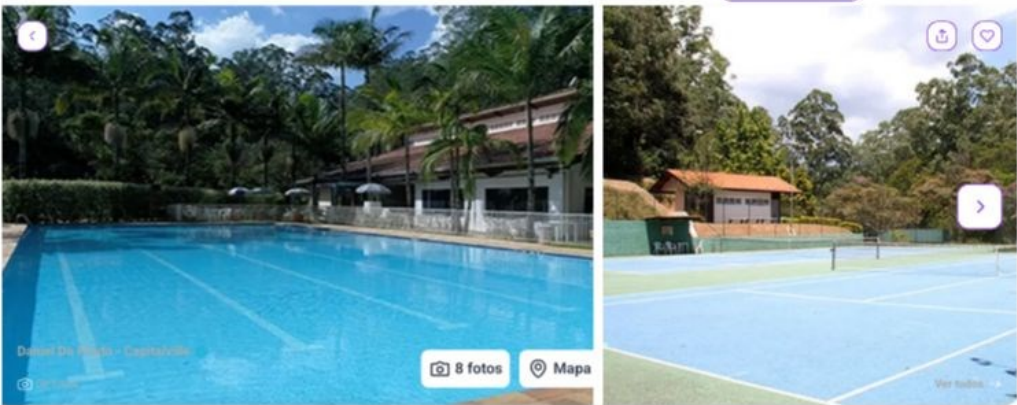
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 17:26, sob o número WCAJ25700547864. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004392-72.2008.8.26.0108 e código 10Q5TVIX.

29/11/25, 06:15

Terreno / Lote / Condomínio com piscina, 1000 m² em Loteamento Capital Ville, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

 Entrar



8 fotos

Mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Praia Grande

Destaque

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

 Daniel Do Prado - Capitalville

Cred: 081749-F-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 73 imóveis cadastrados

Destaque

Para comprar

Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1000m² - Loteamento Capital Ville

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

1000 m²

--

--

--

Piscina

Academia

Churrasqueira

+11

📍 Rua Praia Grande, 1 - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP

Ver mapa maior



📄 Saiba mais sobre o imóvel

🕒 Publicado há 3 anos, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda

R\$ 225.000

Condomínio

Isento

IPTU

Isento

Características

1000 m²

Academia

Piscina

Churrasqueira

Todas as características

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1000m² - Loteamento Capital Ville

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-loteamento-capital-ville-jundiai-sp-1000m2-id-2553253924/?so... 1/6

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 225.000, Rua Praia Grande, 1 - Loteamento Capital Ville, Jundiaí - SP que encontrei

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 98461-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 17:26, sob o número WCAJ25700547864. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004392-72.2008.8.26.0108 e código 10Q5TVIX.

Fontes de Consulta: Barão Imóveis

Sole Imóveis

Bonafide Negócios Imobiliários

Daniel do Prado Imóveis

Aliance Brockes Imóveis

Êxito Imobiliária

Morassutti Imóveis

Jundiaí, 28 de novembro de 2025

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127