

LAUDO PERICIAL

Processo nº **0008796-96.2018.8.26.0309**, Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, em que figura como requerente MARIA TERESA DE MENEZES e como requerido KAREN DAIANA NAVES PINHEIRO e outro.

1 – HISTÓRICO

Trata-se Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos do Termo de Penhora e Depósito em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

Por r. Despacho de fls.**364**, 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 objeto da avaliação, matrícula número 37.607 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, está localizado à Rua Edison Silveira Swain nº 142, bairro Vila Galvão, Jundiaí - SP.

A.2 – Acessibilidade ao local

O imóvel tem acesso bastante facilitado sendo feito por 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 todos os melhoramentos públicos usuais tais como: redes de captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefone, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza de 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 uma residência, localizado em via pública asfaltada. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

Lote de terreno, sob nº “06” da quadra “E”, do loteamento denominado Vila Galvão Fase “I”, situado na chácara Marcos Leite, Bairro Água Fria, nesta Cidade e Comarca, com a área de 152,40 metros quadrados; medindo 6,00 metros de frente para a Rua Cinco; 25,44 metros do lado direito, fazendo divisa com o lote 07; 25,37 metros do lado esquerdo, fazendo divisa com o lote 05; 6,00 metros de fundos fazendo divisa com o lote 10.

Matrícula nº 37.607 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, cadastrado sob nº 16.013.0057 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

No local periciado, encontra-se edificado um imóvel padrão residencial horizontal médio. O imóvel localiza-se de frente para a via pública, tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial e infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, na presença da Sra. Karen Daiana Naves Pinheiro, 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.

Trata-se de construção assobradada de padrão residencial horizontal médio, contendo os seguintes cômodos e divisões:

Pavimento Térreo: Portão frontal dando acesso a 01(uma) sala dois ambientes com sacada, revestida de piso frio porcelanato e forro em gesso; 01(um) lavabo revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; Escada dando acesso ao Pavimento Superior contendo 03(três) dormitórios sendo um suíte com sacada e banheira de hidromassagem revestidos de piso laminado e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje. Escada dando ao Pavimento Inferior contendo garagem coberta para veículo. A garagem tem acesso pela Rua Nilo Macedo. Existe ainda na parte frontal da residência (01) piscina em vinil ladeada de pedra mineira em toda sua volta e espaço com churrasqueira.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Trata-se de construção de um imóvel urbano de característica residencial, localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores; imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, em bom estado geral de conservação.

Valor de Mercado do Imóvel

	FONTE	M ²	VALOR
IMÓVEL 1	EPD Brokers Imóveis	151,00 m ²	900.000,00
IMÓVEL 2	Imobiliária Falabelas	182,00 m ²	935.000,00
IMÓVEL 3	Mediterrâneo Imóveis	175,00 m ²	960.000,00
IMÓVEL 4	Imobiliária Bonafide	164,00 m ²	850.000,00
IMÓVEL 5	Marcia Pauli Imóveis	196,00 m ²	720.000,00
IMÓVEL 6	Barreto Neg. Imobiliários	150,00 m ²	838.000,00

Todos imóveis acima são residenciais, localizados na Rua Edison Silveira Swain e próximas ao imóvel avaliando; oferecidas ao mercado na cidade de Jundiaí.

Valor médio do M²

$$900.000,00 / 151,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.960,00$$

$$935.000,00 / 182,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.137,00$$

$$960.000,00 / 175,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.486,00$$

$$850.000,00 / 164,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.182,00$$

$$720.000,00 / 196,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.673,00$$

$$838.000,00 / 150,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.587,00$$

$$\text{MÉDIA POR M}^2 = \text{R\$ } 5.111,00 / \text{m}^2$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$153,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 5.111,00 = \text{R\$ } 781.983,00$$

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 **(1%)**:R\$ 774.000,00.

(Setecentos Setenta Quatro Mil Reais).

Valor mínimo **(-5%)** : R\$ 735.300,00

Valor máximo **(+5%)** : R\$ 812.700,00

B.2 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Edison Silveira Swain nº 142, bairro Vila Galvão, Jundiaí SP, matrícula nº 37.607, em números inteiros é de R\$ 774.000,00 (Setecentos setenta quatro mil reais) para o mês de junho de 2026.

Para a avaliação dos imóveis consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade de 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 da cidade de Jundiaí, elaborados por este perito concluímos que os valores apurados, em números inteiros, para o imóvel são os que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Edison Silveira Swain nº 142, bairro Vila Galvão, Jundiaí SP, matrícula nº 37.607, em números inteiros é de R\$ 774.000,00 (Setecentos setenta quatro mil reais) para o mês de junho de 2026.

Estes valores foram obtidos através de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário, constante no presente Laudo de Avaliação.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO





























ANEXO - 02

DOCUMENTOS



**Prefeitura
de Jundiaí**

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **16.013.0057** tendo para o exercício de **2026** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. ÉDISON SILVEIRA SWAIN, 142 VL. GALVÃO LT. 6 QD. E
CEP:	13215-621
Área do Terreno:	153,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	153,00 m²
Ano da Construção:	2007
Valor Venal Territorial:	R\$ 7.793,82
Valor Venal Predial:	R\$ 68.442,64
Zoneamento:	- IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **11:50:03** do dia **15/06/2026** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **873F.84DA.176E.D918**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ SMFIN - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	Nº. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2026	126.666	10	02/01/2026	16.013.0057				
PROPRIETÁRIO			COMPROSSÁRIO						
SANDRO DONIZETI PINHEIRO E OUTRO(S)									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
2217 R. ÉDISON SILVEIRA SWAIN, 142			R. ÉDISON SILVEIRA SWAIN, 142						
VL. GALVÃO 13215-621			VL. GALVÃO						
Lote 6 Quadra E			13215-621 JUNDIAÍ/SP						
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			153		153		8		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$	
			1.0000	1.000	1.000	0.79	2.007	2.27	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$		
100 NORMAL			50,94		566,25		347,31		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
12 RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO			7.793,82		68.442,64		76.236,46		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. FUNDAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
10 RESIDENCIA			116,91		1.026,64		1.143,55		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			1.490,86		0,00		1490,86		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			1416,32		1431,23		1446,13		149,09

ANEXO - 03

PESQUISAS DE MERCADO

14/06/26, 07:35 Casa à venda com 4 Quartos, Vila Galvão, Jundiaí - R\$ 850.000, 246 m2 - ID: 3022543372 - Wimoveis

wimoveis Serviços **Meus** **Anunciar** Entrar

contatos

Favorito **Compartilhar** **Notas pessoais** **Ocultar anúncio**

Buscar imóveis







Ver todas as fotos

Casa · 164m² · 4 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 850.000 **Me avisar se o preço baixar**

IPTU R\$ 134

Rua Edson Silveira Swain, Vila Galvão, Jundiaí




Abrir preferências **Aceito**

246 m² tot. 164 m² útil 2 banheiros

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-vila-galvao-jundiai-3022543372.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira... 1/6

14/06/26, 07:38

Casa à venda com 3 Quartos, Vila Galvão, Jundiaí - R\$ 720.000, 152 m2 - ID: 3013094644 - Wimoveis

 **wimoveis**

Serviços ▾

 **Meus**

 **Anunciar**

Entrar

contatos

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



33



Ver todas as fotos 

Casa · 196m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 720.000

Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 154

 Rua Edson Silveira Swain,, Vila Galvão, Jundiaí



Abrir preferências

Aceito

152 m² tot.

196 m² útil

2 vagas

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-a-venda-vila-galvao-jundiai-sp-terreno-de-3013094644.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2

1/6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 11:25, sob o número WJAI26701003982. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008796-96.2018.8.26.0309 e código xRrXUQB.

14/06/26, 07:54

Casas para venda com Cozinha, 3 quartos e 150 m² em Vila Galvao - Jundiai, SP - Viva Real

VivaReal

Entrar



29 fotos

Mapa

Tour Virtual

Venda > ... > Rua Nilo Avelino Macedo

Destaque

Para comprar

Casa

Barreto Negocios Imobiliarios Ltda

4.5/5 1.957 imóveis

Anunciando desde 2 de junho de 2022

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 838.000, Rua Nilo Avelino Macedo, 137 - Vila Galvao, Jundiai - SP

Casas para venda com Cozinha e 3 quartos, 150 m² - ...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

150 m²

3

3

4

Varanda

Quintal

Cozinha

+6

Rua Nilo Avelino Macedo, 137 - Vila Galvao, Jundiai - SP

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-galvao-bairros-jundiai-com-garagem-150m2-venda-RS838000-id-2884931917?source=ra... 1/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 11:25, sob o número WJAI26701003982. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-96.2018.8.26.0309 e código xRAXUQB.

14/06/26, 07:58

Sobrados para venda com :amenity, 3 quartos e 182 m² em Vila Galvao - Jundiaí, SP - Viva Real

VivaReal

Entrar



Falabella's Negócios E Soluções Imobiliárias

18 fotos

Mapa

Ver todos

Venda > ... > Rua Padre Arnaldo dos Santos

Destaque

Para comprar

Sobrado

Compartilhar

Favoritar

Falabella's Negócios E Soluções I...

5/5

848 imóveis

Anunciando desde 13 de agosto de 2021

Destaque

Para comprar

Sobrado

Sobrados para venda com :amenity e 3 quartos, 182 m² - ...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

182 m²

3

2

2

Aceita animais

Varanda

Quintal

+6

Rua Padre Arnaldo dos Santos, 351 - Vila Galvao, Jundiaí - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 935.000, Rua Padre Arnaldo dos Santos, 351 - Vila Galvao, Jundiaí - SP

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-galvao-bairros-jundiai-com-garagem-182m2-venda-RS935000-id-2681286612/?source... 1/7

15/06/26, 10:24

Sobrados para venda com , 4 quartos e 151 m² em Vila Galvao - Jundiaí, SP - Viva Real

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

26 fotos

Mapa

Ver todas →

Venda > > Rua Edson Silveira Swain

Para comprar

Sobrado

Compartilhar

Favoritar

Para comprar

Sobrado

Sobrados para venda com e 4 quartos, 151 m² - Vila Galvao

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

151 m²

4

2

2

Rua Edson Silveira Swain, 9 - Vila Galvao, Jundiaí - SP

EB

Epd Brokers

☆ -/5

1.672 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-galvao-bairros-jundiai-com-garagem-151m2-venda-RS900000-id-2772713815/?source... 1/7

15/06/26, 10:24

Sobrados para venda com , 4 quartos e 151 m² em Vila Galvao - Jundiaí, SP - Viva Real

Maps

Maxi Shopping

VILA HORTOLANDIA

Jardim Botânico

Dados do mapa ©2026

Valores

Saiba mais sobre o imóvel

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 900.000

Não informado

R\$ 2.880

Características do imóvel

151 m²

4 quartos

2 banheiros

2 vagas

Sobrados para venda com e 4 quartos, 151 m² - Vila Galvao

(Código do anunciante: 6040 | Código no Viva Real: 2772713815)

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 900.000, Rua Edson Silveira Swain, 9 - Vila Galvao

☐ 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**.

Conversar com anunciante

(11) 3963-... [mostrar telefone](#)

15/06/26, 10:38

Sobrados para venda com Sala de Jantar, 3 e 175 m² em Vila Galvao - Jundiaí, SP | ZAP Imóveis

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

19 fotos

01 vídeo

19 fotos

01 vídeo

Vídeo

Mapa

Ver todos

Venda > ... > Rua Idalino Massoti

Para comprar

Sobrado

Compartilhar

Favoritar

Mediterraneo Imóveis

4.4/5

2.718 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Sobrado

Sobrado com 3 Quartos à venda, 175m² - Vila Galvao

Metragem

175 m²

Quartos

3

Banheiros

3

Vagas

10

Varanda

Sala de jantar

Sala de almoço

+1

Rua Idalino Massoti, 31 - Vila Galvao, Jundiaí - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-sala-de-jantar-vila-galvao-jundiai-sp-175m2-id-2872970228/?source=ranki... 1/8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2026 às 11:25, sob o número WJAI26701003982. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008796-96.2018.8.26.0309 e código xRAXUQB.

Fontes de Consulta: Mediterrâneo Imóveis

Imobiliária Bonafide

Marcia Pauli Imóveis

Barreto Negócios Imobiliários

Imobiliária Falabelas

Galileo Imóveis

Imobiliária Morassutti

Guimarães & Rosa Imóveis

Jundiaí, 17 de junho de 2026

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127