

LAUDO PERICIAL

Processo nº **0018398-48.2017.8.26.0309** Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, em que figura como requerente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 2 e como requerido LEONARDO ANTONIO SOUZA DA COSTA.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos, em trâmite perante a Primeira Vara Cível desta Comarca de Jundiaí – SP.

Por r. Despacho de fls. 219, 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 134.854 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, localiza-se a Rua Miguel Mattar nº 451, Apartamento 106, Edifício 04, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, bairro Jardim Tamoio, nesta cidade de Jundiaí.

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 todos melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, telefone, galeria de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 – Descrição geral do imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído por um apartamento localizado a Rua Miguel Barreto Mattar, nesta cidade de Jundiaí. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

Apartamento nº 106, localizado no 1º Pavimento, do Edifício 04, integrante do Condomínio Residencial Tupi 2, situado nesta cidade, na Rua Carlos Hummel Guimarães nº 451, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, contendo área privativa principal de 42,50 metros quadrados, área privativa de garagem de 12,00 metros quadrados, área comum de 4,85 metros quadrados, totalizando uma área de 59,35 metros quadrados correspondente a 0,416667 equivalente a 50,30 metros quadrados do terreno e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga descoberta e indeterminada no pavimento térreo a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada a unidade autônoma.

Matrícula nº 134.854 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, contribuinte cadastrado sob nº 21.026.0511 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

No local periciado, encontra-se localizado um imóvel padrão residencial vertical baixo. O imóvel tem boa localização. A região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, na presença do Sr. Leonardo Antônio Souza da Costa, 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 imóvel avaliando é servido de 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico partes em azulejo e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(uma) lavanderia integrada a cozinha revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 02(dois) dormitórios revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje e 01(uma) garagem descoberta para veículo.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do imóvel pelo valor de mercado

Trata-se de construção de padrão residencial vertical baixo, localizado em região de condomínios residenciais, construções residenciais, pontos comerciais nos arredores, imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos.

B.2 – Valor total do imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Miguel Barreto Mattar nº 451, Edifício 04, Apartamento 106, Condomínio Residencial Tupi 2, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, em Jundiaí-SP., matrícula nº 134.854, em números inteiros é de R\$ 160.000,00 (Cento sessenta mil reais) para o mês de junho de 2024.

Para a avaliação 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 desta cidade elaborados por este perito, concluimos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

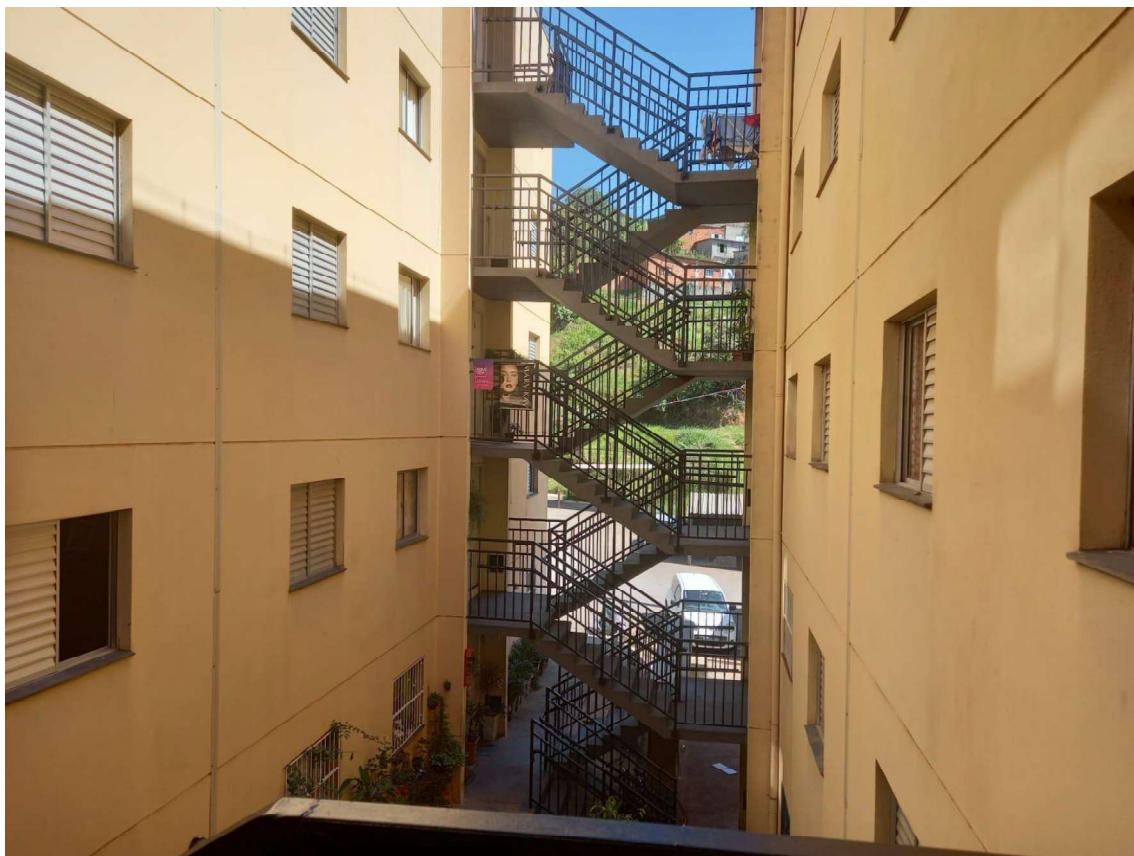
O valor total do imóvel localizado a Rua Miguel Barreto Mattar nº 451, Edifício 04, Apartamento 106, Condomínio Residencial Tupi 2, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, bairro Jardim Tamoio, em Jundiaí-SP., matrícula nº 134.854, em números inteiros é de R\$ 160.000,00 (Cento sessenta mil reais) para o mês de junho de 2024.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL





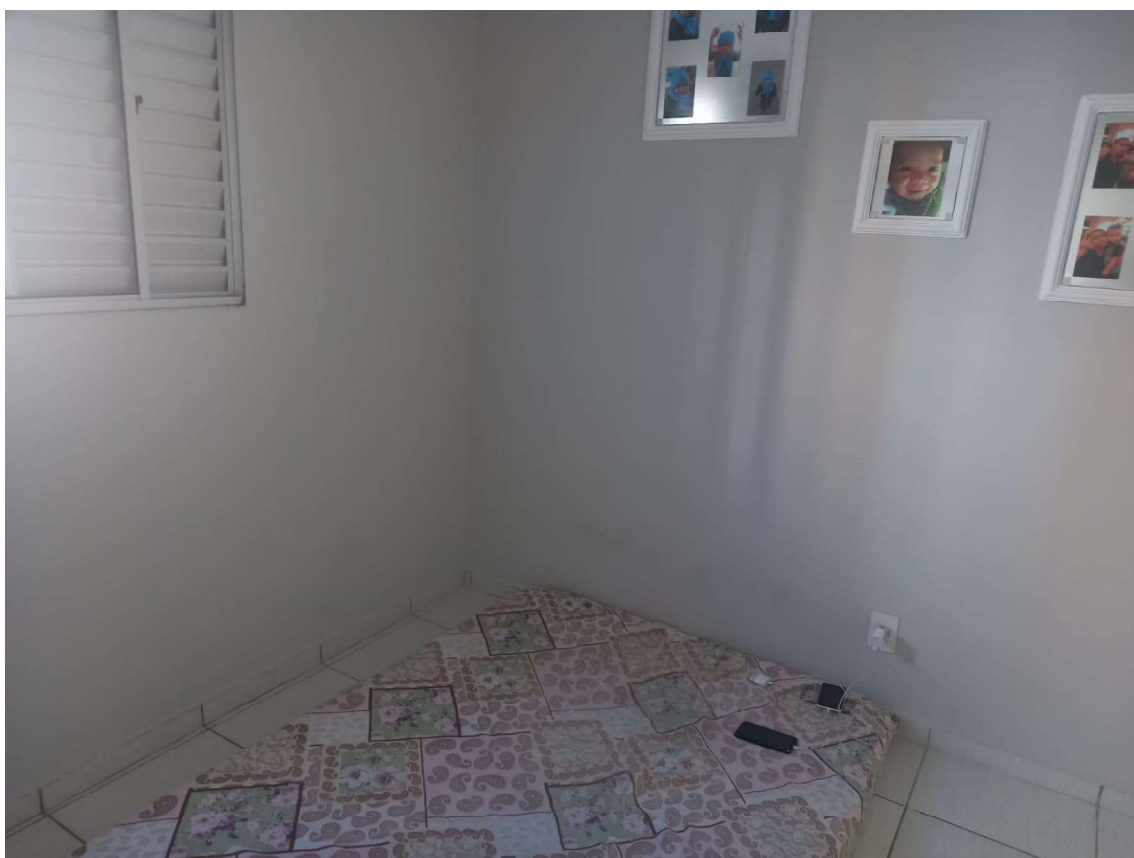


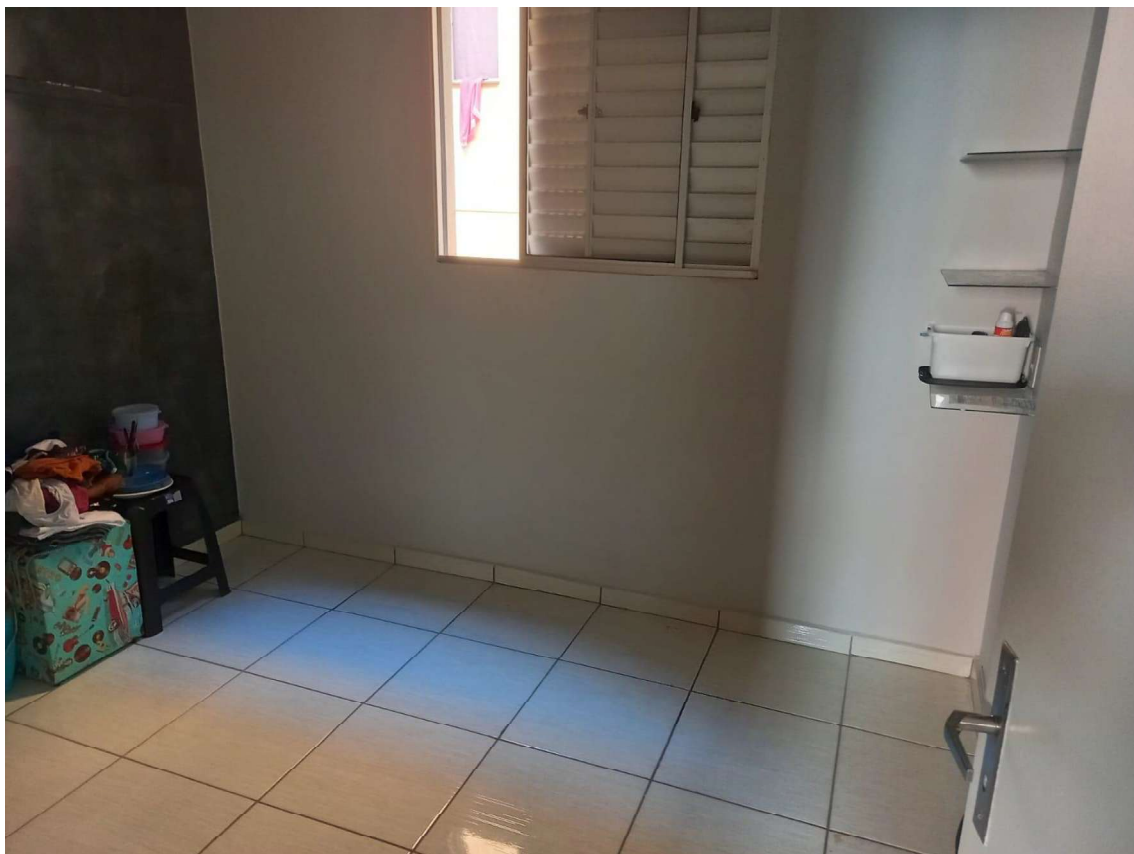


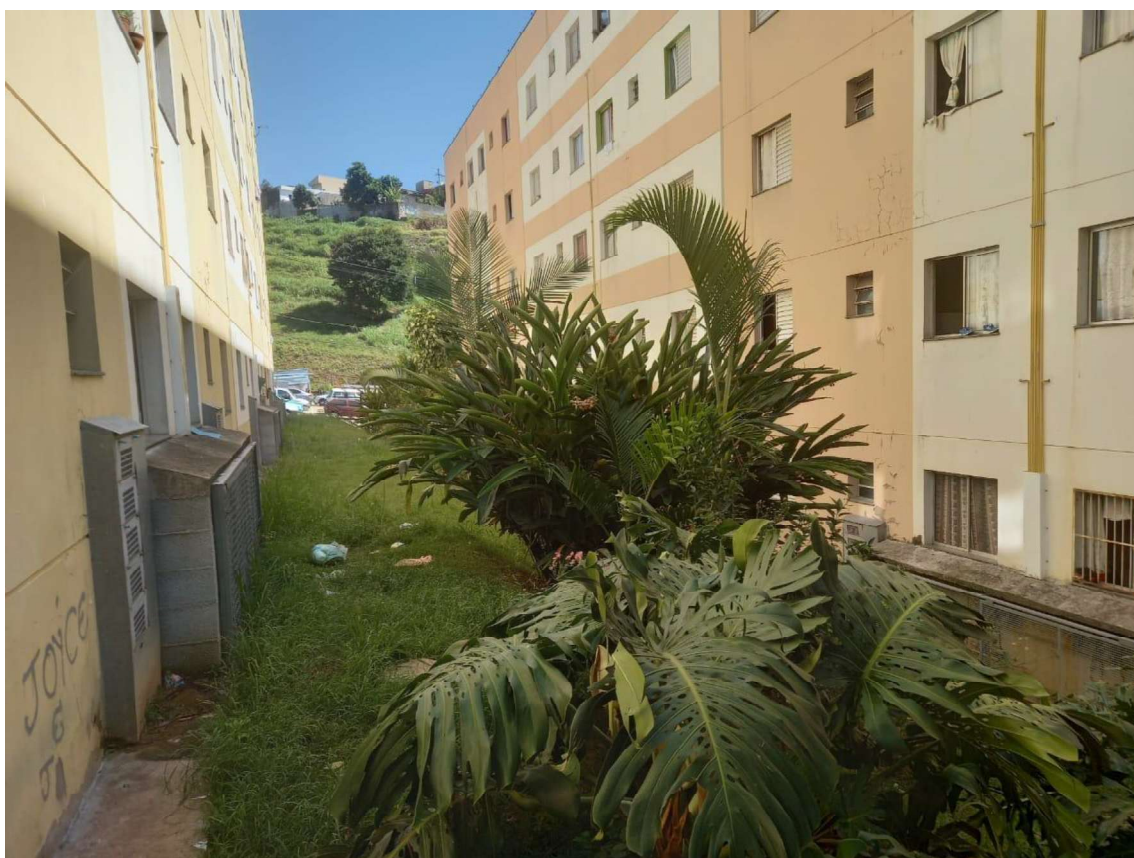


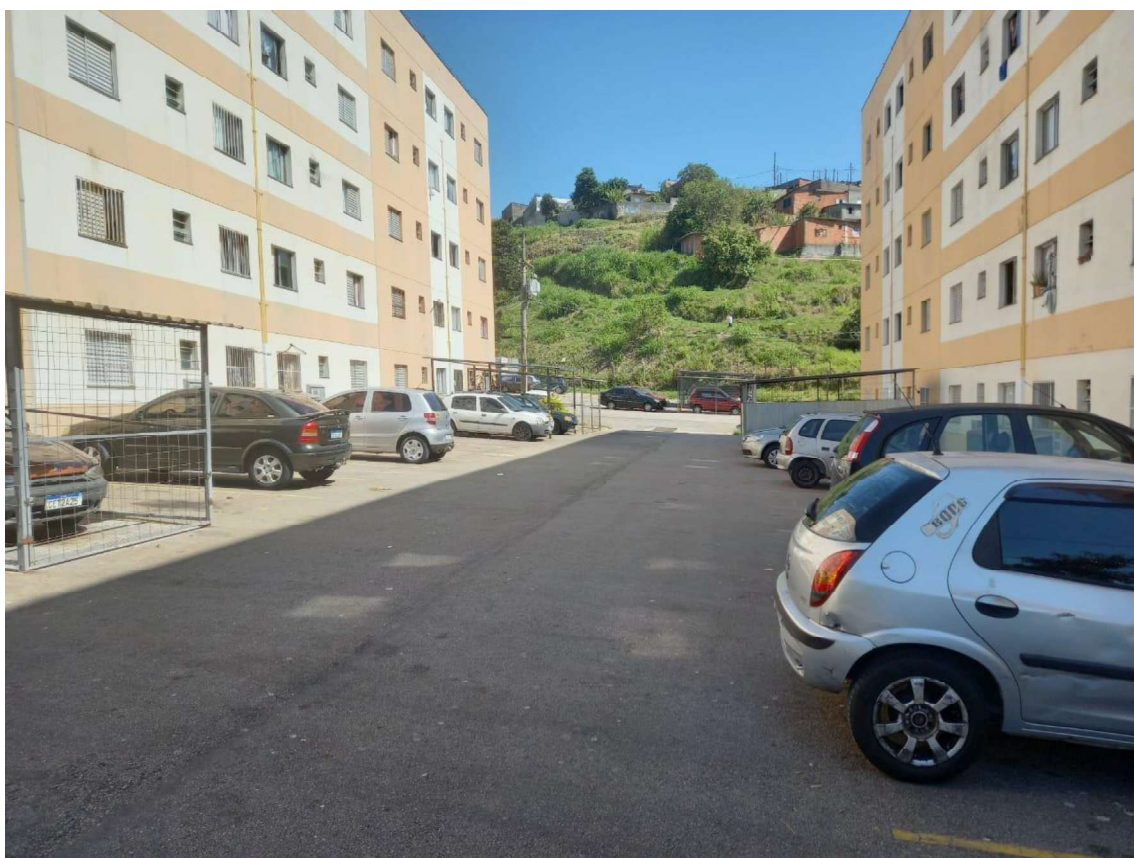














ANEXO - 02

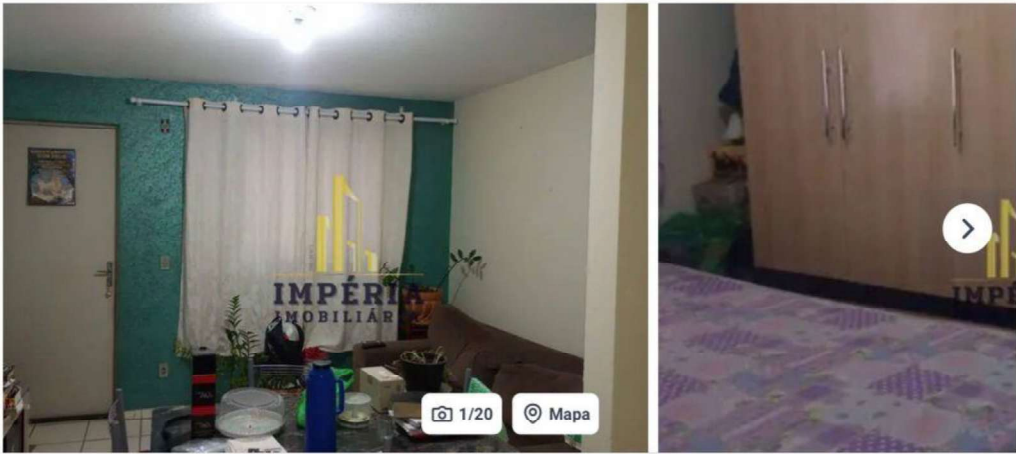
PESQUISA DE MERCADO

18/06/24, 08:03

Apartamento com 2 quartos, 50 m² em Jardim Tamoio, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar



Compartilhar

Favoritar

Apartamentos à Venda / ... / Jardim Tamoio

Venda

R\$ 175.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio não informado IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

50 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Endereço

Jardim Tamoio, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos, 50 m² em Jardim Tamoio, Jundiaí - ZAP Imóveis

(Código do anunciante: AP1759 | Código no Zap: 2673806196)

RESIDENCIAL TUPI

Descrição completa

(11) 97438-... Ver telefone

Anúncio criado em 4 de dezembro de 2023, atualizado há 5 dias.

Envie uma mensagem

Impéria Imobiliária

Desde 11 de julho de 2019

1.190 imóveis cadastrados

4.8 (11 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 175.000, Jardim Tamoio, Jundiaí - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tamoio-jundiai-sp-50m2-id-2673806196/

1/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2024 às 17:08, sob o número WJAI24701558966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018398-48.2017.8.26.0309 e código y7SaICN6.

18/06/24, 08:02

Apartamento com 2 quartos e com armário de cozinha, 45 m² em Jardim Tamoio, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar



1/10

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Apartamentos à Venda / ... / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda

R\$ 160.000

Condomínio R\$ 250 IPTU R\$ 70/ano

45 m²

2 quartos

1 banheiro

Armários na cozinha

1 vaga

Endereço

Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tamoio, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Compartilhar

Favoritar

KZA Kza Ímpar

Creci: 034983-J-SP

Desde 12 de junho de 2020

546 imóveis cadastrados

5.0 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 160.000, Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tamoio, Jundiaí - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Descrição completa

(11) 93316-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 19 de fevereiro de 2024, atualizado há 6 dias.

Envie uma mensagem

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-tamoio-jundiai-sp-45m2-id-2691928857/

1/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2024 às 17:08, sob o número WJAI24701558966. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018398-48.2017.8.26.0309 e código y7SaICN6.

18/06/24, 08.01

Apartamento com 2 quartos, 47 m² em Jardim Tupi, Jundiaí - ZAP Imóveis

Criar conta

Entrar

GB IMOB

1/14

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Apartamentos à Venda / ... / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda

R\$ 186.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio R\$ 110

IPTU R\$ 27/ano

47 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Endereço

Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos, 47 m² em Jardim Tupi, Jundiaí - ZAP Imóveis

(Código do anunciante: GB7638 | Código no Zap: 2674769812)

Apartamento 02º andar, 02 quartos, sala para 02 ambientes, cozinha, banheiro,

Descrição completa

(11) 3379-...

Ver telefone

Anúncio criado em 9 de dezembro de 2023, atualizado há 4 dias.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 186.000, Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP que

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

GB IMOB NEGÓCIOS IMO...

Creci: 29990-J-SP

Desde 28 de março de 2018

1.689 imóveis cadastrados

4.8 (6 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 186.000, Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP que

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-47m2-id-2674769812/

1/4

ANEXO - 03

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 Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **21.026.0511** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 451 AP106 ED4 RES TUPI 2 CD.
CEP:	CONDOMINIO TUPI LT. 2B 13219-325
Área do Terreno:	14.234,00 m ²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO
Fração Ideal:	0,00417
Área Construída:	46,00 m ²
Ano da Construção:	2012
Valor Venal Territorial:	R\$ 2.015,24
Valor Venal Predial:	R\$ 10.255,14
Zoneamento:	- IMÓVEL 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 **12:22:57** do dia **18/06/2024** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **2531.EFB8.A729.9A4C**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO 15 IPTU + TAXAS		EXERCÍCIO 2024	NR. SÉRIE 153.652		PARCELAS 9	EMIÇÃO 02/01/2024	Nº DO CONTRIBUINTE 21.026.0511		
PROPRIETÁRIO LEONARDO ANTONIO SOUZA DA COSTA					COMPROMISSÁRIO				
LOCAL DO IMÓVEL 3712 R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 451 AP106 ED4 RES TUPI 2 CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325 Lote 2B Quadra					ENDEREÇO DE ENTREGA R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 451 AP106 ED4 RES TUPI 2 CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325 JUNDIAÍ/SP				
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019 - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA					TERRENO M2 14.234		CONSTRUÇÃO M2 46		COD. M2 TERRENO 9
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					F. IDEAL 0,0042	FT. PROF. 0,624	FT. CORR. 1,000	FT. OBSOLES. 0,86	ANO CONST. 2.012
					VL. M2 TERRENO - R\$ 54,41		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$ 259,23		VL. M2 TAXA LIXO - R\$ 2,23
TIPO TERRENO 320 LOTE C/ 2 FRENTES					VL. VENAL TERRENO - R\$ 2.015,24		VL. VENAL CONSTR. - R\$ 10.255,14		VL. VENAL IMÓVEL - R\$ 12.270,38
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO 21 RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO					IMP. TERRENO - R\$ 30,23		IMP. PREDIAL - R\$ 153,83		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$ 184,06
USO DA CONSTRUÇÃO 20 APARTAMENTO EM CONDOMINIO					IPTU + TAXA LIXO - R\$ 286,64		VL. COMPENSADO - R\$ 0,00		VL. A PAGAR - R\$ 286,64
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU					1ª PARC. ÚNICA - R\$ 272,31		2ª PARC. ÚNICA - R\$ 275,17		3ª PARC. ÚNICA - R\$ 278,04
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO									VALOR DA PARCELA - R\$ 31,85

Fontes de Consulta: M. Padovani Imóveis

D' Paula Imóveis

Kza Impar Imóveis

Morassutti Imóveis

G.B. Negócios Imobiliários

Impéria Imobiliaria

Jundiaí, 18 de junho de 2024

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127