

# LAUDO PERICIAL

Processo nº 102176-37.2018.8.26.0309, Ação de Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, em que figura como requerente CONDOMÍNIO UFFIZI MEDICAL E BUSINESS CENTER e como requerido JOSÉ HENRIQUE CASTELLO SAENZ.

## 1 – HISTÓRICO

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos de fls. 274, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

Por r. Despacho de fls. 294, 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 tem sua localização como segue:

Matrícula nº 152.848, localizado a Rua Anchieta nº 164/188/204, bairro Centro, nesta cidade de Jundiaí.

## A.2 – Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas.

Trafegam nas rodovias próximo ao imóvel, algumas linhas de transportes Municipais e Intermunicipais, ligando a Região ao Centro do Município de Jundiaí.

## A.3 – Melhoramentos Públicos

O local é servido de toda infraestrutura e todos os melhoramentos públicos usuais tais como: redes de distribuição de água, captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefones, 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 sala comercial, localizada a Rua Anchieta. A descrição do imóvel, conforme termos constantes nos autos é a seguinte:

*UMA SALA COMERCIAL – sob número 505, tipo 51, com 01(uma) vaga, localizada no 5º andar, do empreendimento imobiliário denominado “Comercial Uffizi Medical & Business Center Anchieta”, situado na Rua Anchieta, números cento sessenta quatro (164), cento oitenta oito (188) e duzentos quatro (204), nesta cidade e comarca, com área divisão não proporcional privativa de 157,55 metros quadrados (sendo 49,00 metros quadrados coberto e 108,55 metros quadrados descoberto), área divisão não proporcional de uso comum (garagem) de 12,00 metros quadrados, área não proporcional de uso comum de 8,13 metros quadrados, área divisão proporcional de uso comum de 44,74 metros quadrados, área total de 222,43 metros quadrados correspondente a 1,11234%, equivalente a 25,79, do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada de garagem no estacionamento rotativo coberto, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada à unidade autônoma.*

Matrícula nº 152,848 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado sob nº 01.021.0230 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

Após estudos dos autos e diligências no local não sendo possível localizar o executado, deixando seu contato sem retorno; em nova diligência, com autorização do Sr. Fernando síndico do edifício comercial e na presença do Sr. Rui zelador que nos acompanhou na vistoria, vistoriamos parcialmente a sala 505 e posteriormente a sala 506 a qual tem as mesmas dimensões da sala avalianda, procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

Trata-se de construção de padrão comercial vertical alto, contendo um espaço para fins comerciais, dividido por uma sala com varanda e um banheiro, faltando todos acabamentos.

# B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Trata-se de construção de padrão comercial vertical alto, localizada na área central, próximo de rodovias estaduais (Anhanguera e Bandeirantes), servido de prédios residenciais, comerciais, residências e pontos comerciais nos arredores. Imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos.

### Valor de mercado do imóvel

	FONTE	m <sup>2</sup>	VALOR
Imóvel 1	Stack Imóveis	49,00 m <sup>2</sup>	500.000,00
Imóvel 2	Imobiliária Bonafide	49,00 m <sup>2</sup>	410.000,00
Imóvel 3	Marcia Pauli Imóveis	53,00 m <sup>2</sup>	530.000,00
Imóvel 4	Martins Imóveis	49,00 m <sup>2</sup>	375.000,00
Imóvel 5	Home Brokers Imóveis	49,00 m <sup>2</sup>	425.000,00
Imóvel 6	Gold Brokers Imóveis	53,00 m <sup>2</sup>	530.000,00

Todos os imóveis acima são salas comerciais localizadas no Empreendimento Comercial Uffizi, oferecidas ao mercado imobiliário na região de Jundiaí – SP.

Valor médio do metro quadrado

$$500.000,00 / 49 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 10.200,00$$

$$410.000,00 / 49\text{m}^2 = \text{R\$ } 8.367,00$$

$$530.000,00 / 53 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 10.000,00$$

$$375.000,00 / 49 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 7.653,00$$

$$425.000,00 / 49 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 8.673,00$$

$$530.000,00 / 53 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 10.000,00$$

**MÉDIA POR M<sup>2</sup> = R\$ 9.172,00 / M<sup>2</sup>**

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$49,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.172,00 = \text{R\$ } 449.428,00$$

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, dessa forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando: .....R\$ 445.000,00

(Quatrocentos quarenta cinco mil reais).

Valor mínimo : R\$ 422.750,00

Valor máximo : R\$ 467.250,00

## **B.2 – Valor Total do Imóvel**

O valor total do imóvel localizado a Rua Anchieta nº 164/188/204, sala número quinhentos e cinco (505), Bairro Centro, Jundiaí, em números inteiros é de R\$ 445.000,00 (Quatrocentos quarenta cinco mil reais), para o mês de janeiro de 2024.

Para a avaliação consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade

# **C – CONCLUSÃO**

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações gerais sobre o imóvel, 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 é o que segue:

**O valor total do imóvel localizado a Rua Anchieta nº 164/188/204, sala número quinhentos e cinco (505), Bairro Centro, Jundiaí, matrícula nº 152.848, em números inteiros é de R\$ 445.000,00 (Quatrocentos quarenta cinco mil reais), para o mês de janeiro de 2024.**

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

# **ANEXO - 01**

# **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 **01.021.0230** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. ANCHIETA, 164 188/204 SC505 UFFIZI BR. CENTRO  
CEP: 13201-804  
Área do Terreno: 2.319,00 m<sup>2</sup>  
Padrão de Construção: COMERCIAL VERTICAL ALTO  
Fração Ideal: 0,01112  
Área Construída: 166,00 m<sup>2</sup>  
Ano da Construção: 2015  
Valor Venal Territorial: R\$ 11.345,89  
Valor Venal Predial: R\$ 160.113,67  
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](http://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 **16:57:23** do dia **23/01/2024** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **F601.0F21.F629.98B6**

Certidão emitida gratuitamente.

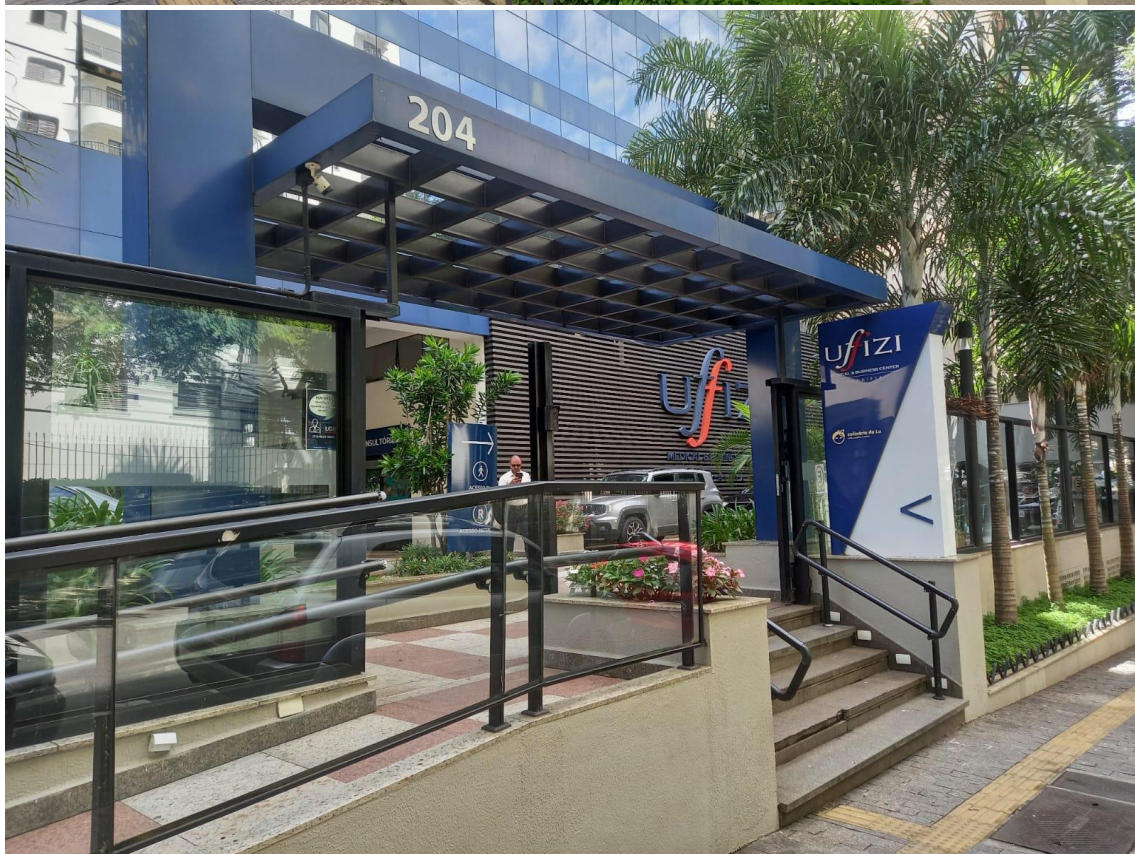
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ</b> <b>UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2024	7.507	10	02/01/2024	<b>01.021.0230</b>				
PROPRIETÁRIO	SPE 11 ANCHIETA-SANTA ANGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT			COMPROMISSÁRIO					
LOCAL DO IMÓVEL	101 R. ANCHIETA, 164 188/204 SC505 UFFIZI BR. CENTRO 13201-804 Lote Quadra			ENDEREÇO DE ENTREGA					
ZONEAMENTO Lei nº 9.321/2019	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			TERRENO M2			CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				2.319			166		25
TIPO TERRENO	100 NORMAL			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	43 COMERCIAL VERTICAL ALTO			0,0111	0,808	1,000	0,93	2.015	4,45
USO DA CONSTRUÇÃO	30 ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO (UNIDADE AUTONOMA)			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$	
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU				544,53		1.037,14		738,70	
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO				VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$	
				11.345,89		160.113,67		171.459,56	
				IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$	
				170,19		2.401,71		2.571,90	
				IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$	
				3.310,60		0,00		3310,60	
				1ª PARC. ÚNICA - R\$	2ª PARC. ÚNICA - R\$	3ª PARC. ÚNICA - R\$	VALOR DA PARCELA - R\$		
				3145,07	3178,18	3211,28	331,06		

# **ANEXO - 02**

# **FOTOS DO IMÓVEL**



























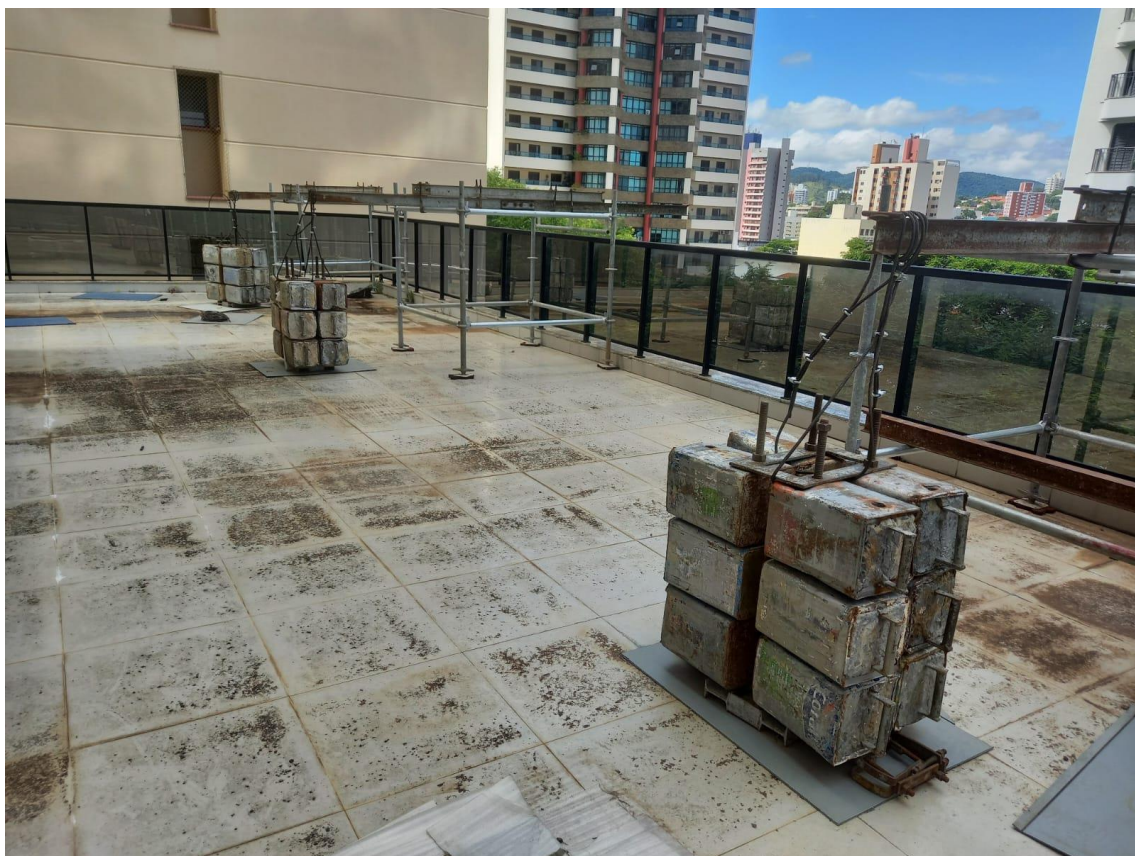






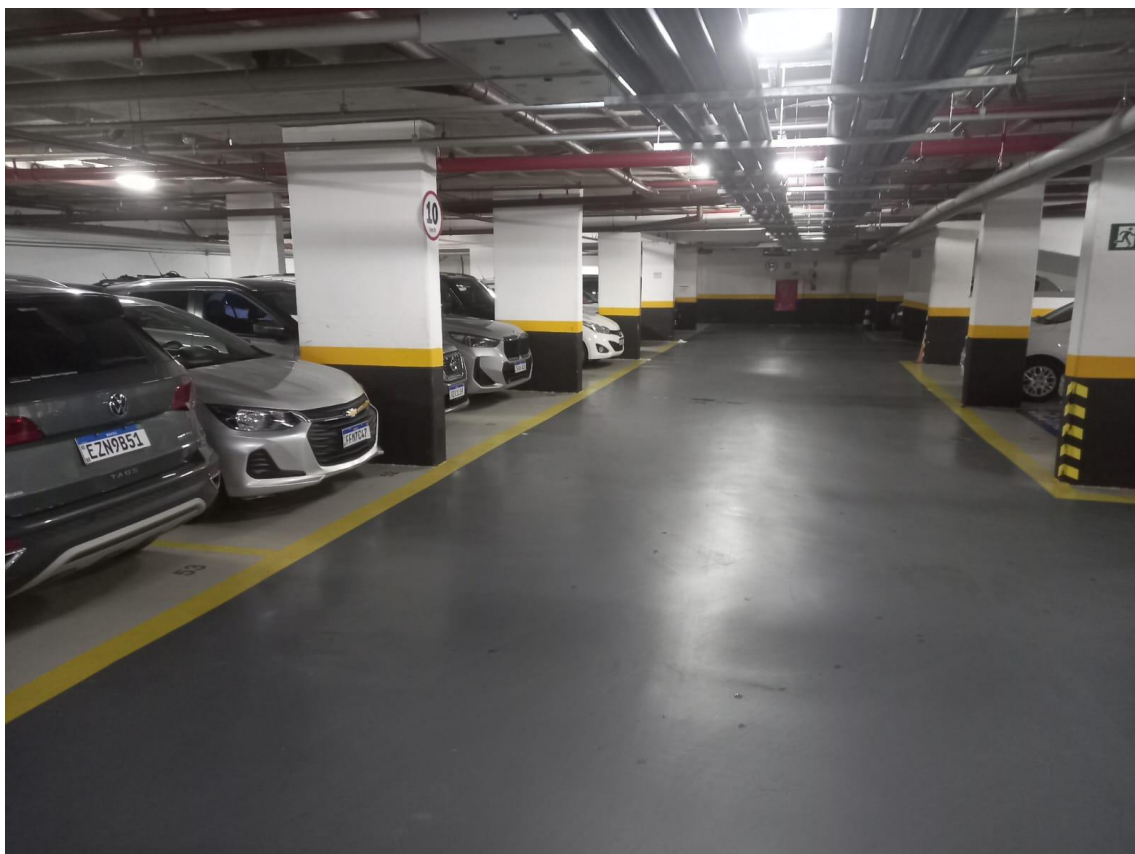








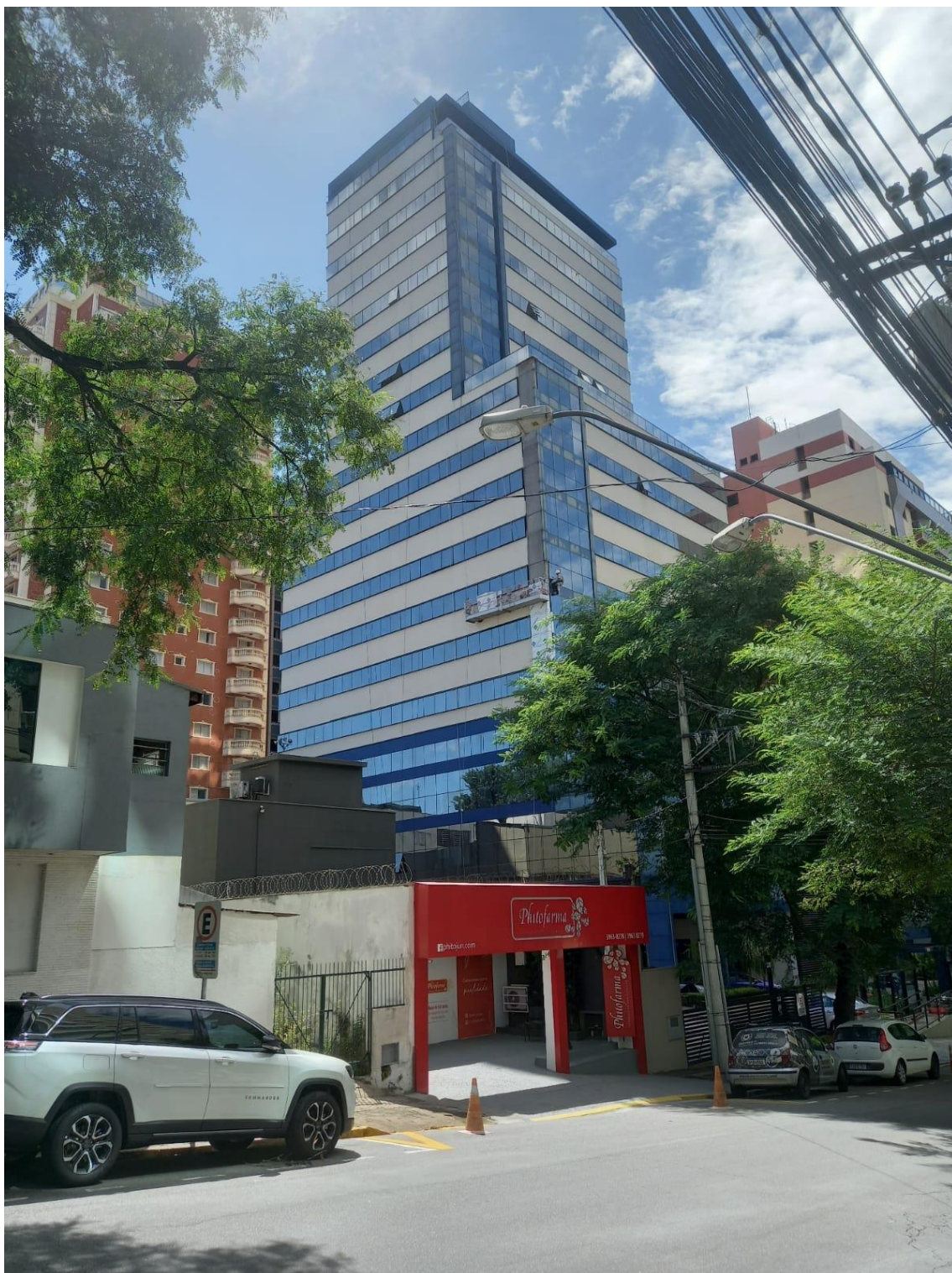












# **ANEXO - 03**

## **PESQUISAS DE MERCADO**

24/01/24, 18:21

Sala Comercial na Rua Anchieta, 240, Vila Boaventura em Jundiaí, por R\$ 500.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



8 fotos

Início / Venda / ... / Rua Anchieta

### Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 500.000

Rua Anchieta, 240 - Vila Boaventura, Jundiaí - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. SA00103

49m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

**ANUNCIANTE** Stack Imóveis 4 avaliações

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

[Simular Financiamento](#)

Sala Comercial Uffizi Uffizi Medical & Business Center, moderno e de alto padrão, Fácil acesso as r

Sala Comercial Uffizi Uffizi Medical & Business Center,

Imovel ja locado.

Moderno e de alto padrão. Flexibilidade de layout, infraestrutura para ar condicionado, copa, 01 banheiro. Conta também com elevadores inteligentes de alta performance, estacionamento rotativo, infraestrutura para telefonia, banda larga e fibra ótica, sistema de segurança por câmeras, portaria 24h, acesso ao subsolo independente, wi-fi zone, café, recepção com controle magnético de acesso, gerador de energia para áreas comuns e elevados. Localização privilegiada próximo ao Centro de Jundiaí, fácil acesso as rodovias

- Vagas Rotativas
- Área de terreno: 8.440,80m²
- Número de pavimentos Comerciais: Térreo + 19pav
- Número total de unidades comerciais: 160
- Projeto paisagístico: Clarice
- Projeto de decoração: ETO Arquitetura
- Construção: Santa Angela
- Incorporação: Santa Angela
- Vendas: Santa Angela, Home Invest e Vivendi: Acesso independente ao subsolo
- Banda larga e fibra ótica

[WhatsApp](#) [Contato](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-boaventura-bairros-jundiai-com-garagem-49m2-venda-RS500000-id-2486884122/>

1/4

COMPRA

**R\$ 500.000**

Condomínio **R\$ 620**

IPTU **R\$ 130**

**ANUNCIANTE** Stack Imóveis

Este anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

[4 avaliações recebidas](#)

Contato por

[WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

informações **VER**  
**4!** **TELEFONE**



26/01/24, 08:18 Uffizi | Sala comercial 49 m<sup>2</sup> - Andar alto | 3466

---

ANUNCIE SEU IMÓVEL AQUI ([HTTPS://WWW.MARTINSIMOVEISJUNDIAI.COM.BR/CADASTRE-SEU-IMOVEL.HTML](https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/cadastre-seu-imovel.html))

---



(<https://www.martinsimoveisjundiai.com.br>)



**Whatsapp**  
(11) 94614-8319

Conversar

---

Página Inicial (<https://www.martinsimoveisjundiai.com.br>) >  
 Sala Comercial ([https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala\\_comercial-.html](https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala_comercial-.html)) >  
 Jundiaí ([https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala\\_comercial-jundiai-.html](https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala_comercial-jundiai-.html)) >  
 Centro ([https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala\\_comercial-jundiai-bairro-centro-.html](https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/p-sala_comercial-jundiai-bairro-centro-.html)) >  
 Detalhes do Imóvel

## Uffizi | Sala comercial 49 m<sup>2</sup> - Andar alto | 3466

Centro, Jundiaí, SP - Código 3466

Você pode financiar esse imóvel, escolha o banco de sua preferência

(<https://vault.imob.online/u1711/properties/photos/15447586/KW8zPSoyRxVa0FBdaFetctV1-346600-421702091254637.jpg>)

➤

3

utilizamos cookies originais e de terceiros para melhorar a sua experiência nesse site e compreendermos a forma como os utilizadores interagem com o nosso conteúdo e publicidade [Mais informações!](#) Permitir Cookies

<https://www.martinsimoveisjundiai.com.br/politica-privacidade.html> 1/7

26/01/24, 08:18 Uffizi | Sala comercial 49 m<sup>2</sup> - Andar alto | 3466

---

Venda	<b>R\$ 375.000,00</b>
Aceita Financiamento Bancário	
IPTU	<b>R\$ 130,00</b>

28/01/24, 16:35

Conjunto Comercial / Sala com 1 quarto, 49 m² em Centro, Jundiaí - ZAP Imóveis



Menu



Conjuntos Comerciais e S... / Centro

### Conjunto Comercial / Sala com 1 Quarto à venda, 49m² - Centro

sala/conjunto para comprar em  
Centro, Jundiaí - SP



Venda R\$ 425.000  
condomínio R\$ 600  
IPTU R\$ 130



49 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

#### Envie uma mensagem

thaise

(11) 97177-4471

thai.thome@gmail.com

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 425.000, Centro, Jundiaí - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Você já aceitou os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

WhatsApp

Contato

28/01/24, 16:39

marciapauliimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/vila-boaventura/sala/72523963/?pagina=imprimir



**Márcia Pauli Imóveis**

/ (11) 95230-0400  
marcia@marciapauli.com

Rua Elías Juvenal de Melo, 1400, Lojas 01 e 02 - Jardim Ana  
Maria, Jundiaí/SP - CEP 13208-820

---

## **SALA COMERCIAL A VENDA NO PRÉDIO UFFIZI, RUA ANCHIETA, JUNDIAÍ/SP.**

### **SALA**

**Referência: SA00349**

**JUNDIAÍ, SP**

### **VILA BOAVENTURA**

**Venda - R\$ 530.000,00**

#### **Detalhes**

- 1 banheiro
- 1 vaga

#### **Medidas**

- 53 m<sup>2</sup> útil
- 53 m<sup>2</sup> construída

<https://www.marciapauliimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/vila-boaventura/sala/72523963/?pagina=imprimir>

1/3

28/01/24, 16:54

Conjunto Comercial / Sala 49 m² em Vila Boaventura, Jundiaí - ZAP Imóveis



Menu



Conjuntos Comerciais e S... / Rua Anchieta

### Conjunto Comercial / Sala à venda, 49m² - Vila Boaventura

sala/conjunto para comprar em  
Rua Anchieta, 240 - Vila Boaventura, Jundiaí - SP



Venda R\$ 410.000  
condomínio R\$ 320  
IPTU R\$ 350



49 m² 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

#### Envie uma mensagem

thaise

(11) 97177-4471

thai.thome@gmail.com

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 410.000, Rua Anchieta, 240 - Vila Boaventura, Jundiaí - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Você já aceitou os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Ver telefone

Contato

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-boaventura-jundiai-sp-49m2-id-2538614160/

1/3



28/01/24, 16:41

goldbrokersimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/vila-boaventura/sala/67635386/?pagina=imprimir

**Gold Brokers Imóveis**

(11) 99860-0788 / (11) 99886-6314

cesar@goldbrokersimoveis.com.br;otavio@goldbrokersimoveis.co

Avenida Nove de Julho, 3575, Salas 914 e 915 - Anhangabaú,  
Jundiaí/SP - CEP 13208-056

---

**SALA COMERCIAL MOBILIADA DE 53M<sup>2</sup> NO  
EDIFÍCIO UFFIZI NA CHÁCARA URBANA EM  
JUNDIAÍ - SP****SALA****Referência: SA0174****JUNDIAÍ, SP****VILA BOAVENTURA****Venda - R\$ 530.000,00****Detalhes**<https://www.goldbrokersimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/vila-boaventura/sala/67635386/?pagina=imprimir>

1/6

**Fontes de Consulta: Stack Imóveis**

Martins Imóveis

Home Brokers Imobiliária

Imobiliária Jamil Giacomello

Marcia Pauli Imóveis

Gold Brokers Imóveis

Forme Imóveis

Imobiliária Bonafide

Jundiaí, 30 de janeiro de 2024

**NILSON MOZELI**

**PERITO AVALIADOR JUDICIAL**

**CRECI - 98127**