

LAUDO PERICIAL

Processo nº **1018775-02.2017.8.26.0309** Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, em que figura como requerente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 1 e como requerida ELISANGELA CYRINO DE SOUZA.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos de fls. 84, em trâmite perante a Quarta Vara Cível desta Comarca de Jundiaí – SP.

Por r. Despacho de fls. 206, 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 132.175 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, localiza-se a Rua Miguel Mattar nº 301, Apartamento 303, Edifício 03, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, 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 303, localizado no 3º Pavimento, do Edifício 03, integrante do Condomínio Residencial Tupi 1, situado nesta cidade, na Rua Miguel Barreto Mattar nº301, Núcleo Colonial Barão de Jundiáí, contendo área privativa principal de 42,5000 metros quadrados, área privativa de garagem de 12,0000 metros quadrados, área comum de 4,8512 metros quadrados, totalizando uma área de 59,3512 metros quadrados correspondente a 0,416667 equivalente a 74,5188 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 132.175 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí, contribuinte cadastrado sob nº 21.026.0232 na Prefeitura do Município de Jundiáí.

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 da Sra. Elisangela Cyrino de Souza que nos atendeu, porém não autorizou nossa entrada no interior do imóvel; vistoriamos a parte externa do imóvel 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 da parte externa imóvel avaliando.

A Sra. Elisangela apenas nos descreveu seu imóvel como sendo composto de 01(uma) sala; 01(um) banheiro social; 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia integrada a cozinha; 02(dois) dormitórios e 01(uma) garagem descoberta para veículo. Na vistoria externa notou-se que a porta de entrada do imóvel estava bastante danificada.

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 301, Edifício 03, Apartamento 303, Condomínio Residencial Tupi 1, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, em Jundiaí-SP., matrícula nº 132.175, em números inteiros é de R\$ 140.000,00 (Cento quarenta mil reais) para o mês de janeiro 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, concluímos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

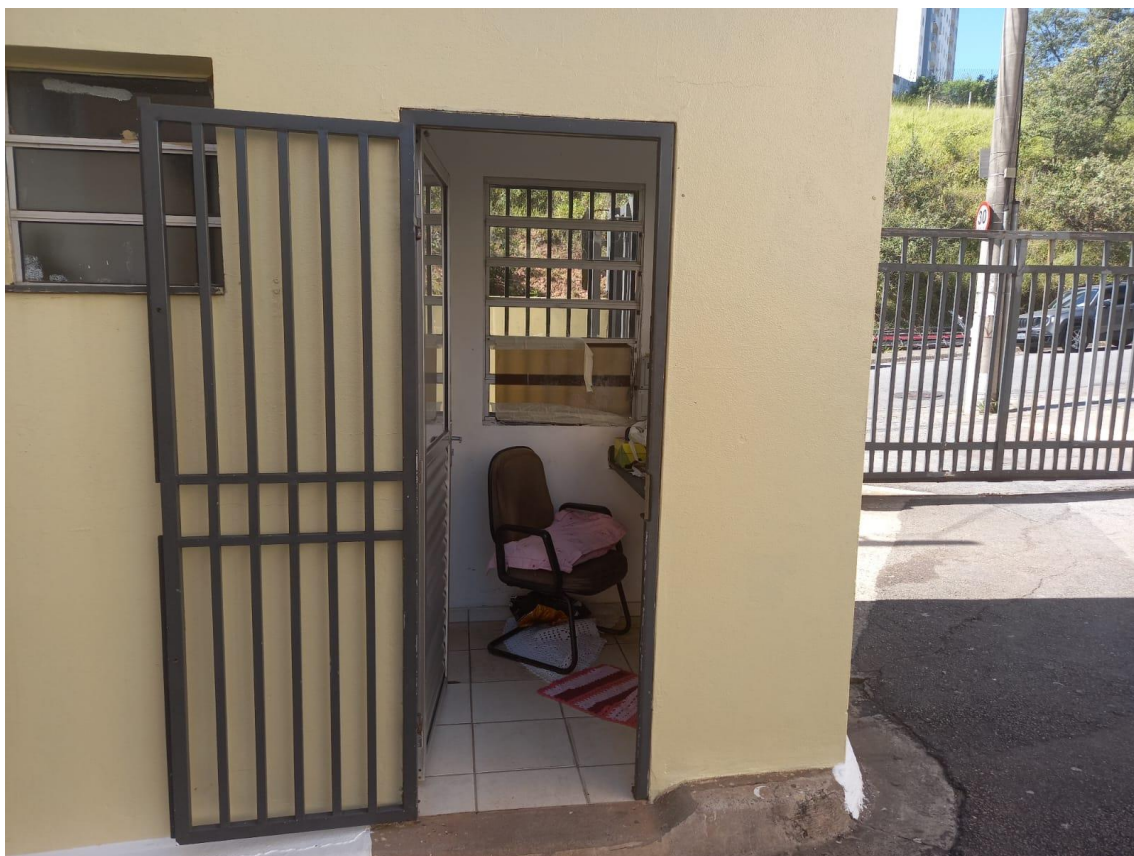
O valor total do imóvel localizado a Rua Miguel Barreto Mattar nº 301, Edifício 03, Apartamento 303, Condomínio Residencial Tupi 1, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, em Jundiaí-SP., matrícula nº 132.175, em números inteiros é de R\$ 140.000,00 (Cento quarenta mil reais) para o mês de janeiro de 2024.

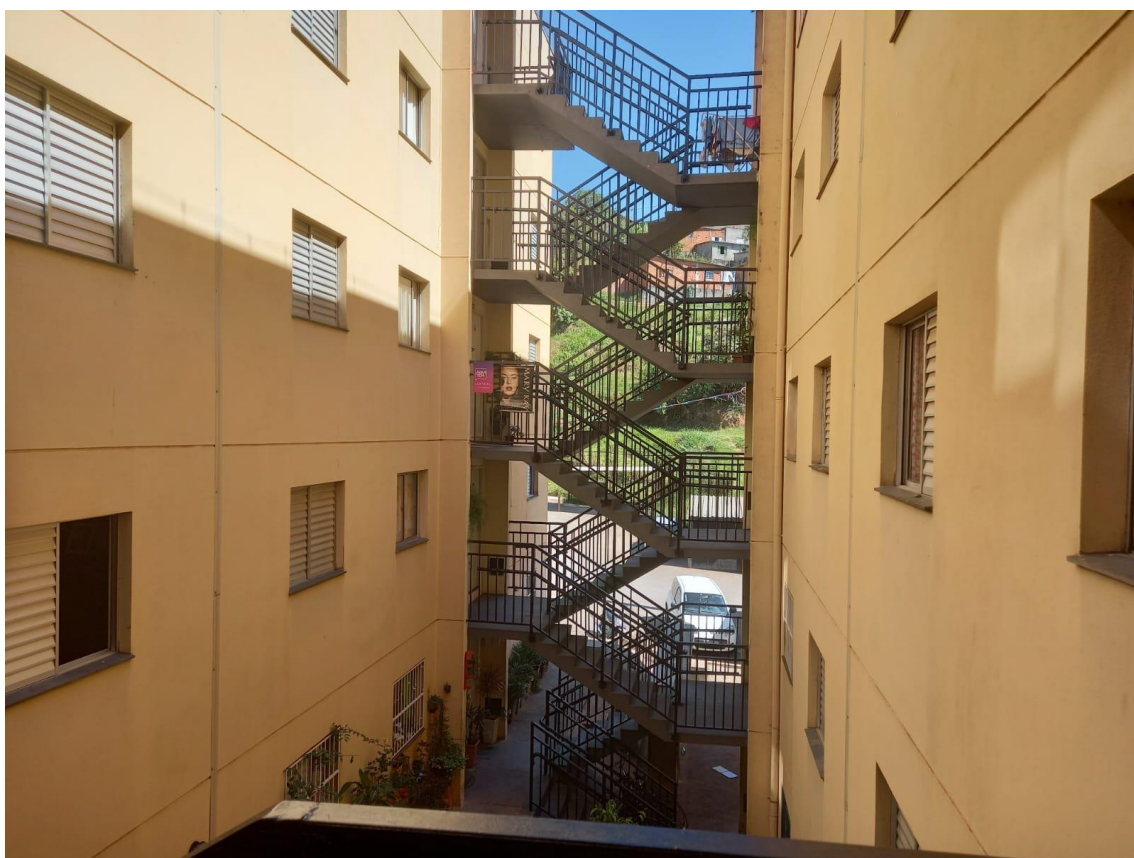
Caso seja necessário o entendimento de Vossa Excelência a necessidade de efetuar a vistoria nas partes internas do imóvel avaliando, requer seja intimado quem de direito com dia e hora marcada para ratificação ou retificação dos valores atribuídos no laudo avaliatório elaborados por esse perito.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL





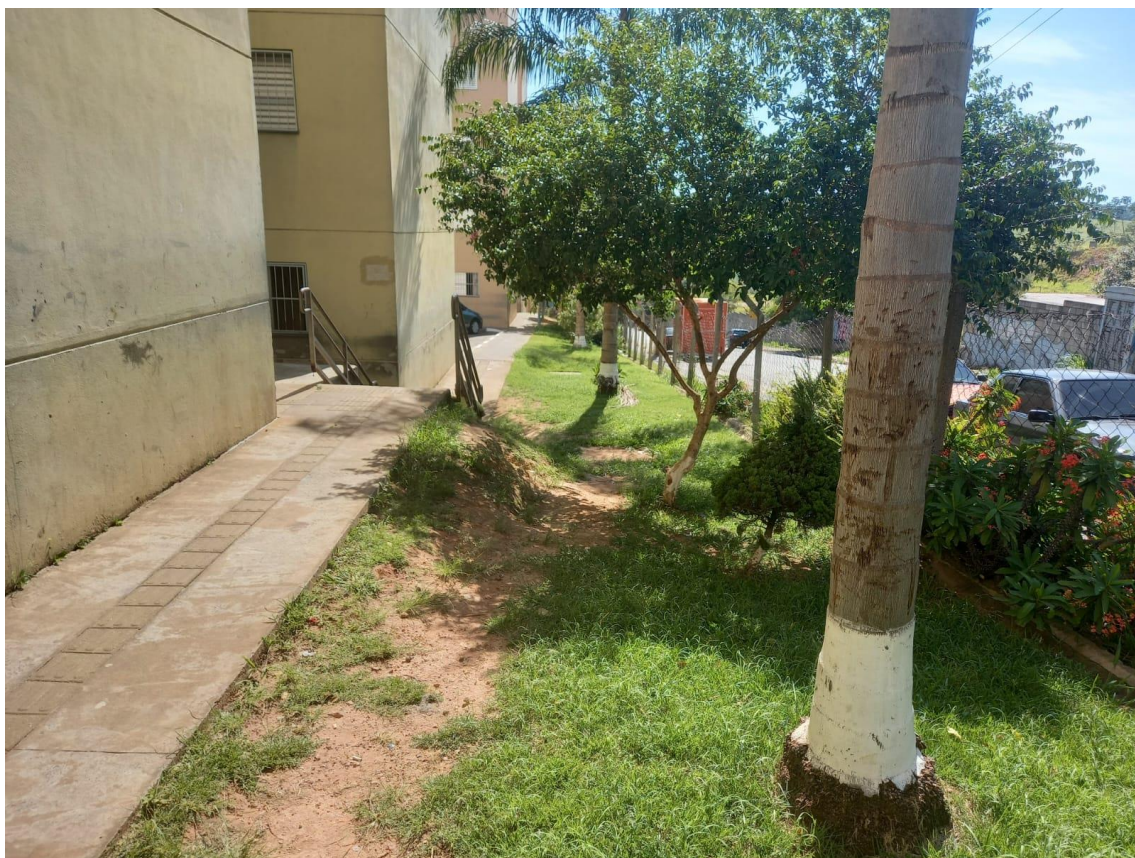















ANEXO - 02

PESQUISA DE MERCADO

18/01/24, 12:20 Apartamento com 2 quartos e com armário de cozinha, 52 m² em Jardim Tupi, Jundiaí - ZAP Imóveis

zap Menu



Apartamentos à Venda / [Rua Miguel Barretto Mattar](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 52m² - Jardim Tupi

apartamento para comprar em 🔗
[Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP](#) 📍

Venda R\$ 150.000
 condomínio não informado
 IPTU não informado

🏠 🚗 🚗 🚗 🚗
 52 m² 2 quartos 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](#)

📞 Ver telefone
💬 Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-tupi-jundiai-sp-52m2-id-2682356938/> 1/5

18/01/24, 12:21

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



Menu



Apartamentos à Venda / Rua Miguel Barretto Mattar

Apartamento com 2 Quartos à venda, 47m² - Jardim Tupi

apartamento para comprar em
Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Venda R\$ 140.000
condomínio não informado
IPTU não informado

47 m² 2 quartos 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](#)




Ver telefone Contato

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-47m2-id-2660626515/?

1/5

18/01/24, 12:22 Apartamento com 2 quartos, 42 m² em Jardim Tamoio, Jundiaí - ZAP Imóveis


Menu ▾









Apartamentos à Venda ▾ / Jardim Tamoio

Apartamento com 2 Quartos à venda, 42m² - Jardim Tamoio

apartamento para comprar em
[Jardim Tamoio, Jundiaí - SP](#)

Venda R\$ 148.400
 condomínio R\$ 100
 IPTU R\$ 27

42 m² · 2 quartos · 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](#)

WhatsApp


Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tamoio-jundiai-sp-42m2-id-2649592192?>
1/5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 06:51, sob o número WJAI24700079240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018775-02.2017.8.26.0309 e código IO15SsuLM.

18/01/24, 12:22 Apartamento com 2 quartos, 49 m² em Jardim Tupi, Jundiaí - ZAP Imóveis

zap Menu ▾



Apartamentos à Venda ▾ / [Rua Miguel Barretto Mattar](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 49m² - Jardim Tupi

apartamento para comprar em 🔗 📌
[Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP](#) 📍

Venda R\$ 170.000
 condomínio R\$ 160
 IPTU R\$ 30

🏠 🚗 🚗 🚗
 49 m² 2 quartos 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](#)

📞 Ver telefone
💬 Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-49m2-id-2648535186/> 1/5

18/01/24, 12:24

Apartamento com 2 quartos na Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi, Jundiaí - SP ID: 18312914 | Chaves na Mão



R\$ 150.000

Simular parcelas



MUDAR IMÓVEIS

Anunciante Gold

CRECI: 063167-F

No portal desde outubro de 2021

--m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 1 Garagens

Apartamento à venda

Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi, Jundiaí

Apartamento

Referência 1351

Ótimo apartamento com:
 Condomínio Tupi III
 02 dormitórios; Sala para 02 ambientes; Cozinha; WC social; Lavanderia; Garagem para 01 veículo. Excelente bairro com mercados, padarias, escolas, academias, posto de gasolina, etc.
 Aceita financiamento!

Informações do endereço

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome Telefone/Whats: Digite seu telefone

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a MUDAR IMÓVEIS



https://www.chavesnao.com.br/immovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-jundiai-jardim-tupi-RS150000/id-18312914/

1/1

18/01/24, 12:26 Residencial Tupi - Imóveis Jundiaí Online

Quinta-Feira, 18 de Janeiro de 2024

📍
O que: ex.: pizzaria, bar ou restaurante
🔍
👤 Entrar

☰ Guia da Cidade
👤 Empregos
🏠 Imóveis
👤 Colunistas
📢 Anuncie
📄 Cadastrar sua Empresa
📞 Contato

IMÓVEIS

- Apartamentos
- Áreas Industriais
- Casas
- Chácaras
- Comercial
- Condomínios
- Fazendas
- Haras
- Sítios
- Terrenos
- [Anuncie seu Imóvel](#)
- [Encontramos seu Imóvel](#)
- Listar Favoritos
- Litoral

BAIROS

- Centro (375)
- Engordadouro (256)
- Medeiros (188)
- Anhangabáú (100)

Busca Personalizada
Anuncie seu imóvel
Meus Favoritos

☰ CATEGORIA
🏠 TIPO DE NEGÓCIO
📍 CIDADE
📍 BAIRRO
🔍 Código

\$ VALOR
R\$ 0 até R\$ 2.500.000+
🛏 DORMITÓRIOS
📏 ÁREA
0 m² até 1.000 m²+
🏠 IMOBILIÁRIA
Encontramos **8672** imóveis

[Imóveis > Apartamento > Residencial Tupi](#)

Residencial Tupi

R\$130.000,00

JD. TAMOIO

APARTAMENTO | VENDE-SE

47M² | 2 DORM.

📍 Faça seu login para adicionar aos favoritos

🚫 Relatar um erro
🗨 Compartilhar: [Compartilhar](#) [WhatsApp](#)

Você está vendo: Apartamentos à Venda em Jundiaí

Corretor Márcio de Jesus

[WhatsApp](#)

Corretor Márcio de Jesus

[WhatsApp](#) (19) 97410-9110

Atendimento via WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2024 às 06:51, sob o número WJAI24700079240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018775-02.2017.8.26.0309 e código IO15SsuM.

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 **21.026.0232** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP303 ED3 RES TUPI I CD.
CONDOMINIO TUPI
CEP: 13219-325
Área do Terreno: 17.885,00 m²
Padrão de Construção: RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO
Fração Ideal: 0,00417
Área Construída: 46,00 m²
Ano da Construção: 2012
Valor Venal Territorial: R\$ 2.045,19
Valor Venal Predial: R\$ 10.255,14
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 **12:00:44** do dia **18/01/2024** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **6F92.A715.9061.6011**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2024	154.210	9	02/01/2024	21.026.0232				
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO						
ELISANGELA CYRINO DE SOUZA									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
3712 R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP303 ED3 RES TUPI I CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325			R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP303 ED3 RES TUPI I CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325 JUNDIAÍ/SP						
Lote Quadra									
ZONEAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2	CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO			
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			17.885	46		9			
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$	
			0,0042	0,500	1,008	0,86	2,012	2,23	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$		
210 LOTE COM 1 ESQUINA			54,41		259,23		102,58		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
21 RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO			2.045,19		10.255,14		12.300,33		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
20 APARTAMENTO EM CONDOMINIO			30,68		153,83		184,51		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			287,09		0,00		287,09		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$	2ª PARC. ÚNICA - R\$	3ª PARC. ÚNICA - R\$	VALOR DA PARCELA - R\$			
			272,74	275,61	278,48	31,90			

Fontes de Consulta: Imobiliária Bonafide

G.B. Negócios Imobiliários

Impéria Imóveis

Mudar Imóveis

Jund line Imóveis

D' Paula Imóveis

Jundiaí, 19 de janeiro de 2024

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127