

(Avaliação do bem constante nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Obrigações, requerida por VILLAGGIO TULIPA III contra SISTELAR HABITACIONAL JUN LTDA., baseada em valores reais e atuais).

Processo nº 0019186-62.2017.8.26.0309 – 1ª Vara Cível 1º Ofício Cível

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial nomeado que foi pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca de Jundiaí para proceder a avaliação dos bem supra descrito, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que diligenciando à Rua Adelino Martins nº 1915, bairro Jardim Tulipa, nesta cidade de Jundiaí; procedeu a avaliação do bem ora descrito:

LAUDO:

Às fls. 91 foi determinada a avaliação do imóvel descrito, honrando nosso nome para efetuar-la.

Não foram apresentados quesitos.

Tendo em vista que este Perito Avaliador fez diversas diligências no local não sendo possível localizar o executado para efetuar a vistoria nas partes internas do imóvel; em nova diligência, na companhia do Sr. José Carlos de Oliveira síndico do empreendimento, vistoriamos o imóvel, e, pela parte externa o Sr. José Carlos descreveu todas as divisões internas do imóvel.

DO BEM:

Um Apartamento sob nº 721, localizado no pavimento superior da Área de Uso Exclusivo – AUE 07, do empreendimento denominado Villagio Tulipa III, situado na Rua Adelino Martins nº 1915, nesta cidade e comarca contendo uma área útil privativa de 43,98 metros quadrados, área da vaga de garagem descoberta de 12,00 metros quadrados, área comum de 27,64 metros quadrados, totalizando uma área de 83,62 metros quadrados, correspondente à fração de 1,470588% equivalente a 75,01 metros quadrados do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem descoberta, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada a unidade autônoma.

Matrícula nº 148.608 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado sob nº 77.005.0239 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

DA AVALIAÇÃO:

Em companhia do Sr. José Carlos que já disse conhecer o imóvel, o mesmo descreveu o referido apartamento como sendo composto de 01(uma) sala revestida no contra piso e forro em laje; 02(dois) dormitórios revestidos no contra piso e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) lavanderia revestida no contra piso, parte em azulejos e forro em laje, 01(uma) vaga de garagem coberta e determinada para veículo de médio porte.

DAS PESQUISAS:

Em face da localização do bem descrito (localizado em região de bairro residencial, pontos comerciais nos arredores); tipo de construção (construção de padrão residencial vertical baixo,); tipo do imóvel, melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura e todos os melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, galeria de águas pluviais, guias sarjetas e pavimentação asfáltica), vai avaliado como segue:

DA CONCLUSÃO:

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticados nesta cidade elaborados por este perito, considerando-se ainda que se trata de imóvel novo sem uso, porém sem os devidos acabamentos como os imóveis oferecidos para venda anexados a este Laudo Avaliatório, concluímos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são os que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Adelino Martins nº 1915, Apartamento 721, Villagio Tulipa III, Bairro Jardim Tulipa, Jundiaí, matrícula nº 148.608, em números inteiros é de R\$ 150.000,00 (CENTO CINQUENTA MIL REAIS) para o mês de outubro de 2020.

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 a ratificação ou retificação dos valores atribuídos no laudo avaliatório elaborados por esse Perito Avaliador.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL

















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 Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **77.005.0239** tendo para o exercício de **2020** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. ADELINO MARTINS, 1915 AP721 VIL TULIPAIII LT. TULIPA
 CEP: 13212-600
 Área do Terreno: 5.101,00 m²
 Padrão de Construção: RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO
 Fração Ideal: 0,01471
 Área Construída: 47,00 m²
 Ano da Construção: 2015
 Valor Venal Territorial: R\$ 727,01
 Valor Venal Predial: R\$ 9.484,60
 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 **11:52:56** do dia **16/10/2020** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **30C6.3770.4793.5407**

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 CONTRIBUÍVEL				
15 IPTU + TAXAS	2020	313.446	8	02/01/2020	77.005.0239				
PROPRIETÁRIO			COMPROSSÁRIO						
SISTELAR HABITACIONAL JUN LTDA									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
2099 R. ADELINO MARTINS, 1915 AP721 VIL TULIPAIH LT. TULIPA 13212-600 Lote Quadra			R. ADELINO MARTINS, 1915 AP721 VIL TULIPAIH LT. TULIPA 13212-600 JUNDIAÍ/SP						
ZONAMENTO Lei nº 1.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2			COD. DO TERRENO	
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			5.101		47			5	
CLASSIFICAÇÃO VARIA			P. EXAL	FT PROF.	FT COVS.	FT OBSOLE.	ANO CONST.	VL. M2 TAXALÍQ. - R\$	
			0,0147	0,535	1,000	1,00	2,015	1,21	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$			VL. TAXALÍQ. - R\$	
100 NORMAL			18,11		201,80			56,87	
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$			VL. VENAL IMÓVEL - R\$	
21 RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO			727,01		9.484,60			10.211,61	
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$			IMP. TOTAL (IPTU) - R\$	
20 APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO			10,91		142,27			153,18	
ISENÇÃO / REMISSÃO / VALORADE - IPTU			IPTU + TAXALÍQ. - R\$		VL. COMPENSADO - R\$			VL. A PAGAR - R\$	
			210,05		0,00			210,05	
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXALÍQ.			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$		
			199,55		201,65		203,75		
							26,26		

ANEXO - 03

PESQUISAS DE MERCADO

16/10/2020
Apartamento na Rua Adelino Martins, 1865, Tulipas em Jundiaí, por R\$ 150.000 - Viva Real

MENU
ANUNCIAR

20 fotos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 150.000

Rua Adelino Martins, 1865 - Tulipas, Jundiaí - SP

[VER NO MAPA](#)

48m ²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Condomínio Villagio Tulipas

APARTAMENTO PRONTO PARA

2 DORMITÓRIOS
SALA
COZINHA
ÁREA DE SERVIÇOS
UMA VAGA DE GARAGENS
COM TUDO A PORTA

COMPRA

R\$ 150.000

Condomínio	R\$ 100
IPTU	SOLICITAR

Esse imóvel está indisponível no momento

Deixe seus dados para avisarmos você, assim que ele estiver disponível. ;)

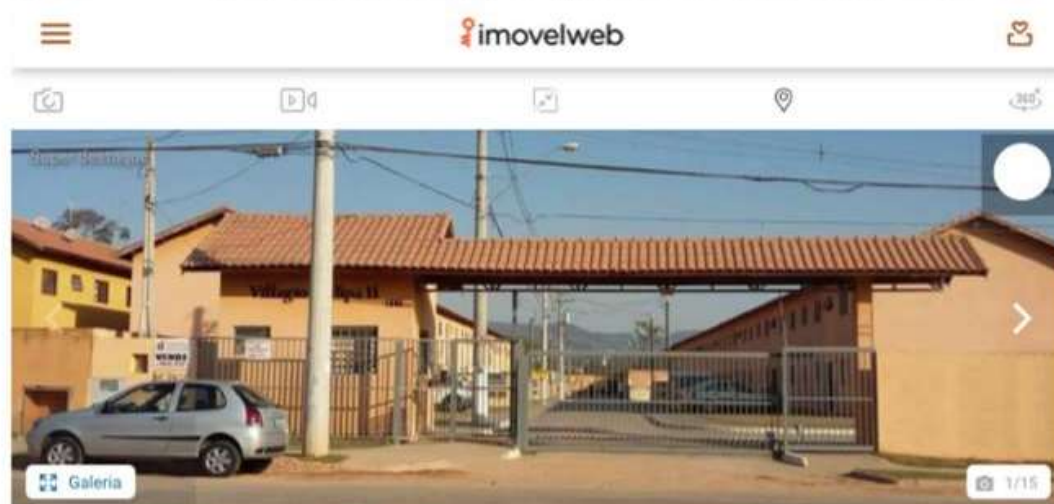
WhatsApp
Contato

<https://www.vivareal.com.br/imovellapartamento-2-quartos-tulipas-bairros-jundiai-com-garagem-48m2-venda-RS150000-ld-72528006/>
1/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 10:25, sob o número WJAI20702068560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019186-62.2017.8.26.0309 e código 6DFFD0.

16/10/2020

Apartamento à venda com 2 Quartos, Jardim das Tulipas, Jundiaí - R\$ 160.000, 50 m2 - ID: 2948239300 - Imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim das Tulipas > Apto de 2 dormis Cond. Villagio Tulipas Jundiaí

Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

ADELINO MARTINS, Jardim das Tulipas, Jundiaí

Publicado há 248 dias

Apto De 2 Dormis Cond. Villagio Tulipas Jundiaí

OPORTUNIDADE

APARTAMENTO NOVINHO COM ÓTIMO ACABAMENTO
CONDOMÍNIO VILLAGIO TULIPAS

2 DORMITÓRIOS
SALA COM GESSO
COZINHA COM ARMÁRIOS
BANHEIRO COM ARMÁRIO
ÁREA DE SERVIÇOS
VAGA COBERTA
COMÉRCIO LOCAL, ESCOLAS, POSTO SAÚDE

MAIORES INFORMAÇÕES



MARISTELA PADOVANI
CRECI [44 320]

F 11 9 [Ver dados](#) E WHATSAPP

F 11 9 [Ver dados](#) E WHATSAPP

F 11 9 [Ver dados](#) E WHATSAPP

16/10/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Jardim das Tulipas, Jundiaí - R\$ 165.000, 50 m2 - ID: 2950731129 - Imovelweb

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim das Tulipas > Apartamento Villagio Tulipas 1, 50 metros menor preço

Apartamento - 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga
 Rua Adelino Martins, Jardim das Tulipas, Jundiaí







Publicado há 70 dias

Apartamento Villagio Tulipas 1, 50 m Menor Preço
 Apartamento Villagio Tulipas 50 metros.
 2 dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha integrada com a lavanderia.
 Armario na cozinha, pintura nova.
 Área de lazer do bairro bem em frente ao condomínio, com quadra poliesportivas, playground, lago com pista para caminhada, ponto de ônibus na portaria.

Aceita financiamento e FGTS.

Entrada R\$ 33,000,00 parcelas R\$ 1,133,00 inicial e R\$ 376,69.
 Renda necessaria 4,000,00


* sujeito a alteração das taxas

					
50m ²	50m ²	1	1	2	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vaga	Quartos	Suites

Localização
 Rua Adelino Martins, Jardim das Tulipas, Jundiaí

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-villagio-tulipas-1-50-m-menor-preco-2950731129.html>

16/10/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Jardim das Tulipas, Jundiaí - R\$ 165.000, 44 m2 - ID: 2949590135 - Imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim das Tulipas > Apartamento com 2 dormitórios - Jardim das Tulipas - Jundiaí/SP

Apartamento · 44m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Publicado há 135 dias

Apartamento Com 2 Dormitórios - Jardim Das Tulipas - Jundiaí/sp

Villagio Jardim Tulipas

Localizado no Tulipas, bairro residencial com boa Infra estrutura de comércio (farmácias, mini mercados, frutarias, padarias, restaurantes e lojas em geral), escolas e creches particular e públicas, posto de saúde e policial. Fácil acesso ao distrito Industrial e às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

Apartamento com 2 dormitórios , sala , cozinha planejada , área de serviço , 1 vaga coberta , portaria 24h

CRECI 28.867 J - 15/10/2020

44m ²	44m ²	1	1	2	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vaga	Quartos	Suítes


Áreas Privativas

- Aceita Financiamento
- Armário de cozinha
- Área de serviço

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-jardim-das-tulipas-2949590135.html> 1/5

16/10/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Jardim das Tulipas, Jundiaí - R\$ 160.000, 50 m2 - ID: 2927694215 - Imovelweb

imovelweb









Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim das Tulipas > Residencial Villagio Tulipas 4 - Apartamento Novo - Oportunidade

Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Publicado há mais de 1 ano

Residencial Villagio Tulipas 4 - Apartamento Novo - Oportunidade

Residencial Villagio Tulipas 4 - 2 dormitórios, sala, cozinha com gabinete, banheiro com box blindex e chuveiro, área de serviço, todo em piso frio, anda superior, 1 vaga descoberta. Apartamento Novo.


 50m ² Área total	 50m ² Área útil	 1 Banheiro	 1 Vaga	 2 Quartos	 0 Suites
---	--	--	--	---	--

Áreas Privativas

- Piso frio
- Closet

Localização

Endereço ocultado





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-villagio-tulipas-4-apartamento-novo-2927694215.html>

1/4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILSON MOZELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 10:25, sob o número WJAI20702068560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019186-62.2017.8.26.0309 e código 6DFFD0.

16/10/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Jardim das Tulipas, Jundiaí - R\$ 170.000, 43 m2 - ID: 2950265486 - Imovelweb










Inmovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim das Tulipas > Apartamento à venda - no Jardim das Tulipas


Apartamento · 43m² · 2 Quartos · 1 Vaga
 Rua Adelino Martins, Jardim das Tulipas, Jundiaí

Publicado há 96 dias

Apartamento à Venda - no Jardim Das Tulipas
 15/10 - Apartamento para locação e venda, no Jardim Tulipas, Condomínio Villagio Tulipas I, em Jundiaí, contendo 2 dormitórios, sendo 1 com armários, sala, cozinha planejada, banheiro, lavanderia com armário, 1 vaga descoberta, fácil acesso às principais Rodovias.

					
43m ² Área total	43m ² Área útil	1 Banheiro	1 Vaga	2 Quartos	0 Suites

Localização
 Rua Adelino Martins, Jardim das Tulipas, Jundiaí



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-das-tulipas-2950265486.html> 1/4

Fontes de Consulta: Santa Giovana Imóveis

Marcelo & Oliveira Negócios Imobiliários

Avanço Imóveis

Barreto & Pincinato Imóveis

Imobiliária Solo

M. Padovani Imóveis

Jundiaí, 19 de outubro de 2020

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127

