

(Avaliação do bem constante nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais movida por RESIDENCIAL TUPI 1 contra MARCIA APARECIDA ROSA MARQUES e outro, baseada em valores reais e atuais).

**Processo nº 1018892-90.2017.8.26.0309 – 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 do bem supra descrito, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que diligenciando junto a Rua Miguel Barreto Mattar nº 301, Apartamento 401, Residencial Tupi 1, bairro Jardim Tupi, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação do bem infra descrito.

As fls. 130 foi determinada a avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetuá-lo.

Após estudos dos autos, na presença do Sr. Ronaldo Cunha Tegani proprietário do imóvel, vistoriamos o mesmo, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

**DO BEM:**

Um Apartamento sob nº 401, tipo, localizado no 4º pavimento, do Edifício 02, do condomínio denominado Residencial Tupi 1, situado nesta cidade, na Rua Miguel Barreto Mattar nº 301, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí contendo: área privativa principal de 42,50 metros quadrados, área privativa de garagem de 12,00 metros quadrados e área comum de 4,85 metros quadrados, totalizando uma área de 59,35 metros quadrados correspondente a 0,416667% equivalente a 74,51 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 será inalienável, indivisível acessória e indissolúvelmente ligada a unidade autônoma.

Matrícula nº 132.125 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, e cadastrado sob nº 21.026.0182 junto a Prefeitura do Município de Jundiaí.

### **DA AVALIAÇÃO:**

O referido imóvel é composto de 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico 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, parte em azulejos e forro em laje; 2(dois) dormitórios revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje. O referido apartamento é servido de 01(uma) vaga de garagem descoberta e determinada para veículo.

### **DAS PESQUISAS:**

Em face da localização do imóvel descrito (localizado em região de condomínio residencial popular e condomínios residenciais nos arredores); tipo de construção e conservação (construção padrão residencial vertical baixo, atualmente em bom estado geral de conservação), tipo do imóvel melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura, e todos melhoramentos públicos); e os valores obtidos em pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, vai avaliado pelo valor de.....**R\$ 140.000,00.**

**(CENTO QUARENTA MIL REAIS).**

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 **21.026.0182** tendo para o exercício de **2020** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP401 ED2 RES TUPI I CD. CONDOMINIO TUPI
CEP:	13219-325
Área do Terreno:	17.885,00 m <sup>2</sup>
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO
Fração Ideal:	0,00417
Área Construída:	46,00 m <sup>2</sup>
Ano da Construção:	2012
Valor Venal Territorial:	R\$ 1.592,25
Valor Venal Predial:	R\$ 8.633,00
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 **10:55:55** do dia **23/06/2020** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **892B.54B1.92FD.D1D0**

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	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUÍTO				
15 IPTU + TAXAS	2020	150.925	8	02/01/2020	<b>21.026.0182</b>				
PROPRIETÁRIO			CONTRIBUÍTO						
FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR			MARCIA APARECIDA ROSA MARQUES						
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
3712 R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP401 ED2 RES TUPI I CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325			R. MIGUEL BARRETTO MATTAR, 301 AP401 ED2 RES TUPI I CD. CONDOMINIO TUPI 13219-325 JUNDIAÍ/SP						
Lote Quadra									
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M <sup>2</sup>		CONSTRUÇÃO M <sup>2</sup>		COD. M <sup>2</sup> TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			17.885		46		9		
CLASSIFICAÇÃO-VARIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORP.	FT. SOBRES.	ANO CONST.	VL. M <sup>2</sup> TAXALINDO - R\$	
			0,0042	0,500	1,000	0,93	2,012	1,83	
TIPO TERRENO			VL. M <sup>2</sup> TERRENO - R\$		VL. M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXALINDO - R\$		
210 LOTE COM 1 ESQUINA			42,36		201,80		84,18		
PRDIAO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENDA TERRENO - R\$		VL. VENDA CONSTR. - R\$		VL. VENDA IMÓVEL - R\$		
21 RESIDENCIAL VERTICAL BAIXO			1.592,25		8.633,00		10.225,25		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
20 APARTAMENTO EM CONDOMINIO			23,88		129,50		153,38		
RENDÃO / REMISSÃO / INAFINIDADE - IPTU			IPTU + TAXALINDO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			237,56		0,00		237,56		
RENDÃO / REMISSÃO - TAXALINDO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			225,68		228,06		230,43		29,70

# **ANEXO 02**

# **FOTOS DO IMÓVEL**



















# **ANEXO 03**

## **PESQUISAS DE MERCADO**

29/06/2020
Cell Imóveis - Residencial Tupi

[Início](#) | [Institucional](#) | [Financiamento](#) | [Contato](#)

Cidade: <input type="text"/>	Bairro: <input type="text"/>	Comprar: <input type="text"/>	Residencial: <input type="text"/>
Tipo: <input type="text"/>	Vagas: <input type="text"/>	Dormitórios: <input type="text"/>	Valor: <input type="text"/>

Busque por nome: 
 Busque por referência: 
BUSCAR

Encontrou 278 imóveis. [1](#) [2](#) [3](#) [4](#) ... [Próxima](#) [Última](#)

Voltar

Compartilhe este imóvel
 Indique este imóvel por email

Quero receber mais informações a respeito deste imóvel:  
Residencial Tupi - ref: AP001176

Nome:   
 E-mail:   
 Telefone:

Digite o texto que aparece na imagem: wB Z 
ENVIAR MENSAGEM

### Residencial Tupi

Cód. Referência:	AP001176
Uso do imóvel:	Residencial
Valor de venda:	R\$ 140.000,00
Aceita financiamento ?	Sim
Valor de Locação:	R\$ 0,00
Bairro:	Jardim Tupi
Cidade:	Jundiaí - SP
Dormitórios / Suites:	2 / 0
Vagas:	1
Área Total / Área Construída:	0 m² / 46 m²
Condomínio / Valor:	Sim / R\$ 110,00
Valor IPTU:	R\$ 0,00

Observações:

Ótimo Apartamento!!! Analisa parte de pagamento com veículo. Aceita financiamento

Churrasqueira
 Portaria 24hs

Veja também

Envie-nos uma mensagem

<https://www.cellimoveis.com.br/index.php?imovel=684&rg=0&t=Residencial+Tupi&pesquisa=1>

1/3



25/06/2020

Apartamento 42 m² em Jardim Tamoió em Jundiaí, por R\$ 145.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



14 fotos

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42 m² por R\$ 145.000**

Jardim Tamoió, Jundiaí - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP00755

42m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

COMPRA

**R\$ 145.000**

Condomínio R\$ 150

IPTU R\$ 30

APARTAMENTO RESIDENCIAL em JUNDIAÍ - SP, JARDIM TAMOIÓ



APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO TUPI II, NO JARDIM TAMOIÓ, EM JUNDIAÍ-SP POSSUI 42,50M²

LOCALIZADO NO 4º ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇOS E 1 VAGA DESCOBERTA.

\*ACESSO POR ESCADAS

Ler mais



ANUNCIANTE

Colônia



Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

informações (11) **VER**

Contatar anunciante

**Fontes de consulta:**

Morassutti Imóveis – Bairro Ponte São João

Colônia Imóveis – Bairro Ponte São João

Solo Imóveis – Bairro Centro

Caxambú Imóveis – Bairro Caxambú

Jundiaí, 29 de junho de 2020

**NILSON MOZELI**

**PERITO AVALIADOR JUDICIAL**

**CRECI - 98127**