

A.4.4 – Descrição do Imóvel da Rua Analândia, 236; Vila Esperança, Bairro Rio das Pedras, Jundiaí, SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à quarta vistoria técnica do dia, no imóvel penhorado da Rua Analândia nº 236, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica o Sr. Marcel Anderson Foganholi, morador do imóvel.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.005.0043, com área de terreno de 250,00 m² e a área de construção de 196,00 m².



P

Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pelo Sr. Marcel Anderson Foganholi e sua família e a casa dos fundos locada. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em declive, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 13.047, do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 337, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 5, da quadra 10, da Vila Esperança, bairro Rio das Pedras, nesta cidade, com a área de 250,00m²., medindo 10,00m. de frente para a Rua Seis, por 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando de um lado com o lote 4; de outro lado com o lote 6 e nos fundos com o lote 26.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções simples uma na parte frontal e outra nos fundos. A construção frontal assobradada nos fundos possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, e 01 copa. A cobertura frontal destina-se ao uso de vaga de garagem para 1 veículo. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto no banheiro e na cozinha até ½ parede; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje; às instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. Em algumas paredes verificamos graves sinais de bolores decorrentes de problemas no telhado. Nos fundos da construção existe um pequeno cômodo.

A construção dos fundos é térrea simples e possui a seguinte divisão interna: 01 cozinha, 01 quarto, 01 banheiro e 01 lavanderia. O acabamento da construção simples é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo; o telhado é com telhas do tipo brasilit; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. Na lateral direita externa verificamos a existência de uma cobertura de veículos com telhas do tipo canaletão.

P

Na vistoria verificamos que cada construção possui seu relógio de energia independente.

A construção frontal foi edificada de forma a possibilitar a passagem de pessoas e veículos, junto à lateral direita terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo frontal e lateral direito de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em estado regular de conservação, necessitando obras simples e importantes de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificada como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 15 anos, afastadas da área central da cidade.

