

A.4.5 – Descrição do Imóvel da Rua Araraquara nº 321, Jundiaí SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à quinta vistoria técnica do dia, no imóvel periciado da Rua Araraquara nº 321, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica a Sra. Maiara Andreia Foganholi, moradora 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 25.005.0026, com a área de terreno de 250,00 m² e a área de construção de 239,00 m².



Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pela Sra. Maiara Andreia Foganholi e sua família e a casa dos fundos vazia (desocupada). Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em aclave, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 52.455, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 338/339, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Um lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 15, da quadra 11, do loteamento denominado Vila Esperança, situado nesta cidade, 2ª. Circunscrição Imobiliária, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Cinco, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando-se pelo lado direito, com o lote 16; e pelo lado esquerdo com o lote nº 14 e, pelos fundos com o lote nº 04.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções uma na parte frontal e outra nos fundos. A construção frontal assobradada possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, e 01 lavanderia. No pavimento inferior havia uma garagem coberta para dois carros. No recuo frontal superior existe uma varanda coberta com telhas de fibrocimento. 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; o telhado é com telhas do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

A construção dos fundos é térrea simples e possui a seguinte divisão interna: 01 cozinha, 01 sala, 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 no banheiro e na cozinha é somente sobre a pia; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas e do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

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

A construção frontal foi edificada junto à lateral direita do terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo lateral esquerdo de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em estado bom de conservação, necessitando de pequenas obras de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificadas como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 12 anos, afastadas da área central da cidade.

