



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHOR DOUTOR JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ - SP

Processo n.º 1013801-14.2020.8.26.0309

Reginaldo Vendramini, Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis, nomeado nos presentes autos da Execução de Título Extrajudicial interposta por **Condomínio Residencial Tupi 2** em face de **Quitéria Menezes da Silva**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar o LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO que segue em 19 laudas.

No mais, requer a expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo para liberação dos honorários periciais.

Termos em que
Pede Deferimento

Jundiaí, 18 de maio de 2023.

Reginaldo Vendramini
Perito Judicial

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Objetivo

Determinação do valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado à Rua Miguel Barreto Mattar, nº 451, Bl. 03, apto 2, térreo, Jardim Tamoio em Jundiaí -SP.

2 – Características do Local

2.1 – Localização

- Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar, nº 451, Bl. 03, apto 2, térreo



2.2 – Zoneamento

- Zona: Zona de Qualificação de Bairros (ZQB)

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



2.3 – Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residências unifamiliares de padrão simples.

2.4 – Melhoramentos Públicos

Possui toda a infraestrutura de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, calçamento e meios de transporte urbano.

2.5 – Acesso

A Região é de fácil acesso pela malha viária local. Principais vias de acesso são as Av. dos Imigrantes Italianos e Rua Carlos Hummel Guimarães.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

É servida de abundantes meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade e outros bairros.

3 – Descrição do imóvel

APARTAMENTO n. 002, tipo, localizado no térreo, do Edifício 03, do condomínio denominado RESIDENCIAL TUPI 2, situado nesta cidade, na RUA CARLOS HUMMEL GUIMARAES, n. 451, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, contendo área privativa principal de 42,5000m². Área privativa de garagem de 12,000m², área comum de 4,8512m², totalizando uma área de 59,3512m², correspondente a 0,416667, equivalente a 59,3088m² 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 indissolúvelmente ligada à unidade autônoma, Contribuinte PM 21.026.0068 e devidamente registrado junto ao 2º Registro de imóveis de Jundiaí, sob número de matrícula 134.778.

3.1 – Descrição da Edificação

- Tipo: Imóvel Residencial
- Área útil construída: 42,50 m²
- Padrão: Médio (conforme estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” do Ibape/SP, versão 2002)
- Idade Aparente: 40 anos
- Estado físico: Usados e deteriorados
- Dependências:

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



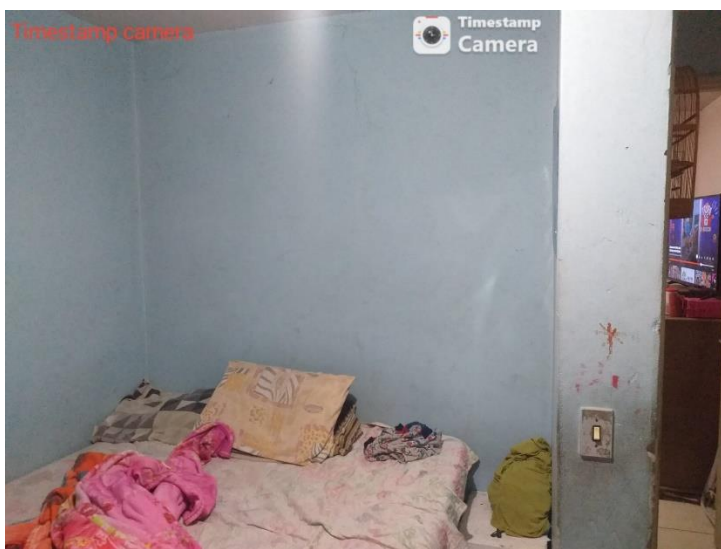
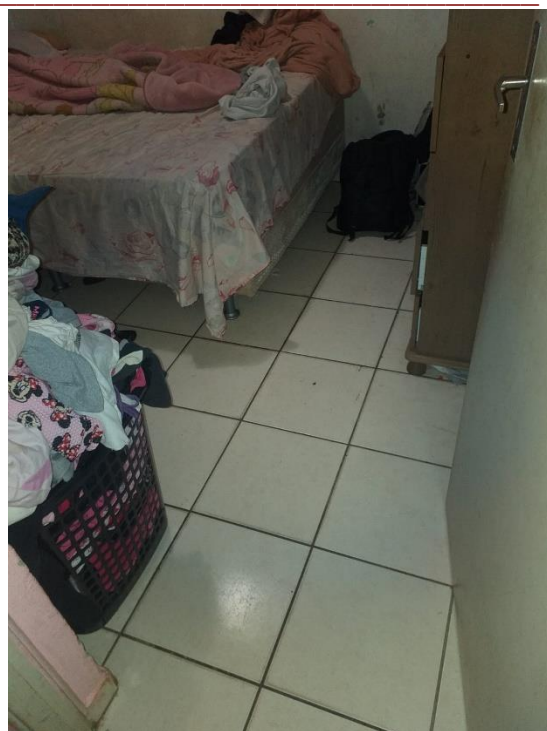
REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

Possui 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, tudo em piso frio, a cozinha, banheiros e área de serviço com revestimentos ½ taça bem usados, portas da sala, dormitórios e banheiros de madeira bem usadas, porta da sala com fechadura danificada, porta do banheiro sem fechadura, porta do dormitório a esquerda de quem entra com fechadura solta, banheiro com forro em PVC, janelas de alumínio nos dormitórios e vidro de ferro na sala e cozinha, vidro de alumínio no banheiro.

O imóvel possui muita umidade na cozinha e algumas fissuras nas paredes e teto, a unidade possui gás encanado, não possui iluminação no corredor, somente fios aparentes, assim como possui uma caixinha de energia se espelho no corredor e na cozinha.

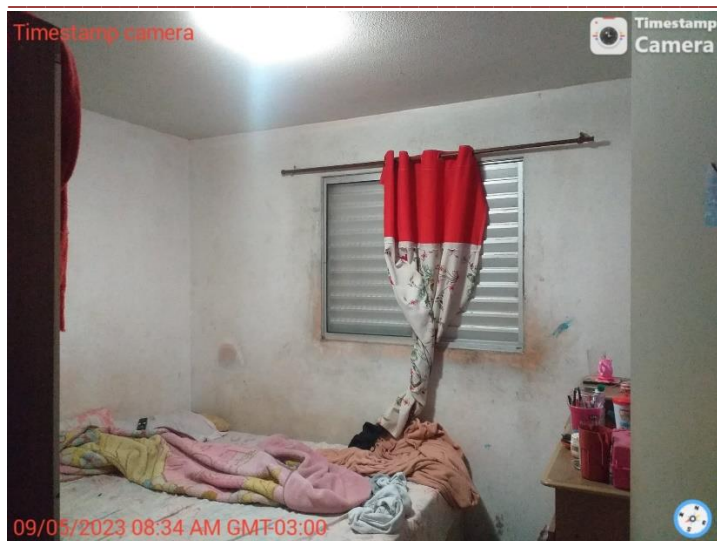


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos dos dormitórios



Foto da porta do dormitório da esquerda com a fechadura solta.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Foto da sala e do corredor.

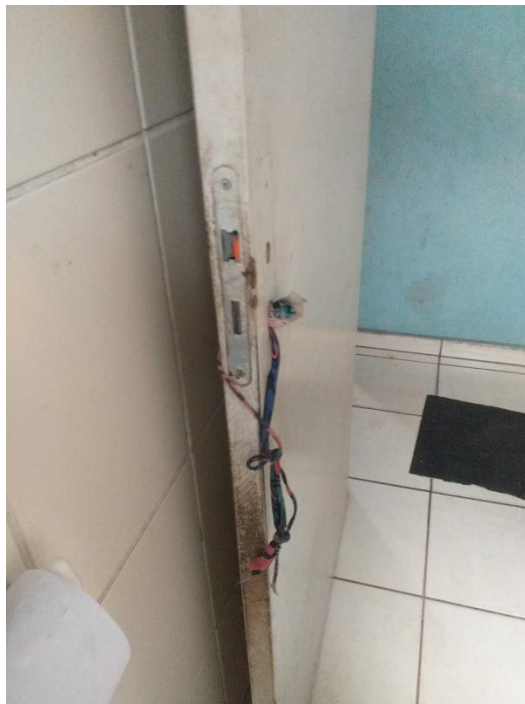


Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

Fotos da cozinha apresentando as umidades, fissuras e revestimentos ½ taça;

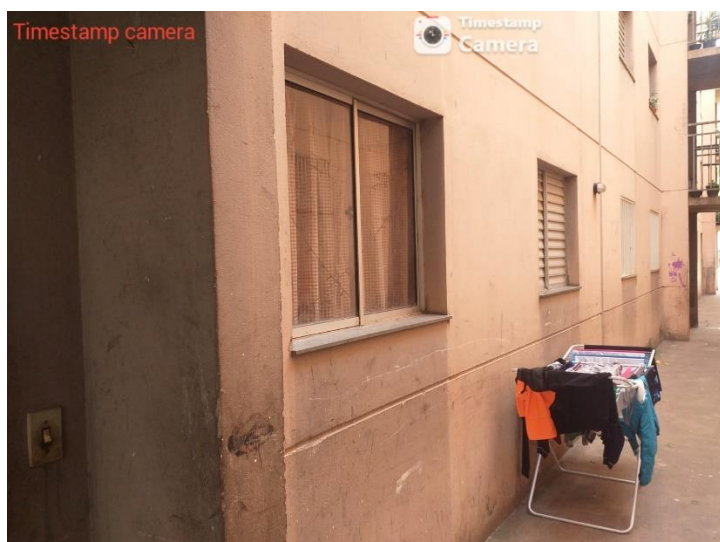




REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos do banheiro com a porta sem fechadura e com revestimentos ½ taça.



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Fotos da parte externa da unidade.

4 – Metodo de Avaliação

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno e da área construída, fundamento em pesquisa de valores praticados em imóveis similares, apresentados adiante.

4.1 – Homogeneização dos elementos pesquisados

Foram pesquisados 08 elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação dos seguintes fatos de homogeneização.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Concej n.º 02.00.1748

4.1.1 – Fator de Oferta (FO)

Aplicação de fatos de oferta de 0,9 para os elementos ofertados para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

4.1.2 – Fator de topografia (Ftopo)

Serão aplicados os fatores recomendados na Norma para avaliação de imóveis Urbanos IBAPE/2005, relacionados a topografias dos terrenos.

4.1.3 – Fato de Transposição (FT)

Conforme os índices Fiscais da PM Jundiá de 2002, temos:

- Setor 21

Índice Fiscal /2002: R\$ 7,25

5 - ELEMENTOS DE PESQUISA UTILIZADOS NA COMPARAÇÃO COM O AVALIANDO E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO DO TERRENO.

ELEMENTOS	A.U. (m²)	A.T.(m²)	Padrão©	TOPOGRAFIA	F.Top.	F.O.	Idade Ap	kd	Ind.fiscal	V.O.	CONTATOS
Elemento 1	42,5		1,266		1	0,9	20	0,65	R\$ 7,25	R\$ 155.000,00	DESTAK IMOVEIS - 45225512
Elemento 2	46		0,81		1	0,9	25	0,72	R\$ 7,25	R\$ 110.000,00	LOPES IMOVEIS - 953289931
Elemento 3	42		1,266		1	0,9	25	0,72	R\$ 7,25	R\$ 135.000,00	COLINA IMOVEIS - 45274050
Elemento 4	42,5		1,266		1	0,9	30	0,65	R\$ 7,25	R\$ 140.000,00	9KASA IMOVEIS - 947182087
Elemento 5	46		1,266		1	0,9	35	0,58	R\$ 7,25	R\$ 140.000,00	CELL IMOVEIS - 942301003
Elemento 6	46		1,266		1	0,9	30	0,65	R\$ 7,25	R\$ 159.000,00	PLANALTO IMOVEIS - 947385302
Elemento 7	42,5		1,266		1	0,9	30	0,65	R\$ 7,25	R\$ 120.000,00	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356
Elemento 8	46		1,266		1	0,9	35	0,58	R\$ 7,25	R\$ 135.000,00	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356

ANEXO I COM AS FOTOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.

6 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

		PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS				Rua Miguel Barreto Mattar, nº 451, Vila Nambi Processo nº 1013801-14.2020.8.26.0309			
				FATOR % DE PONDERAÇÃO (-) 30					
				MEDV	MED - C	MED - P	MED - H		
				VALOR Médio Para Comparativa	VALOR	Média Ponderada	MEDIA HOMOGENIA	MÉDIA GERAL	
TIPO	CONTATOS	Área m²	VALOR (VMV) VENDA	VALOR LOCAÇÃO	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA
		R\$		R\$	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²
R1	DESTAK IMOVEIS - 45225512	42,5	R\$ 155.000,00		3.647,06	3.647,06	2.552,94	3.100,00	3.100,00
R2	LOPES IMOVEIS - 953289931	46	R\$ 110.000,00		2.391,30	2.391,30	1.673,91	2.032,61	2.032,61
R3	COLINA IMOVEIS - 45274050	42	R\$ 135.000,00		3.214,29	3.214,29	2.250,00	2.732,14	2.732,14
R4	I9KASA IMOVEIS - 947182087	42,5	R\$ 140.000,00		3.294,12	3.294,12	2.305,88	2.800,00	2.800,00
R5	CELL IMOVEIS - 942301003	46	R\$ 140.000,00		3.043,48	3.043,48	2.130,43	2.586,96	2.586,96
R6	PLANALTO IMOVEIS - 9473853	46	R\$ 159.000,00		3.456,52	3.456,52	2.419,57	2.938,04	2.938,04
R7	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356	42,5	R\$ 120.000,00		2.823,53	2.823,53	1.976,47	2.400,00	2.400,00
R8	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356	46	R\$ 135.000,00		2.934,78	2.934,78	2.054,35	2.494,57	2.494,57
Totais		353,5	1.094.000,00	0,00	24.805,08	24.805,08	17.363,55	21.084,32	21.084,32
TOTAL MÉDIA HOMOGENIA		29,458	91.166,67	0,00	2.067,09	2.067,09	1.446,96	1.757,03	1.757,03
Id Apar		VALOR PERCENTUAL		DEP - VALOR DA DEPRECIACÃO		VMV - RSM²		3.514,05	
DEPRECIACÃO		5,0%		VDP - R\$ 5.600,52					
IMOVEI AVALIANDO- IA		42,5	MED - C	87.851,33	Média (C+P+H)		Média Geral s/DEP	VALOR PARA LOCAÇÃO	MÉDIA FINAL c/DEP VENDA
		42,5	MED - P	61.495,80	74.673,56		149.347,21	R\$ 560,05	106.409,87
		42,5	MED - H	74.673,56					





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

7 – CONCLUSÃO

O Valor encontrado pela homogeneização dos valores foi de **R\$ 106.409,87 (Cento e seis mil quatrocentos e nove reais e oitenta e sete centavos)**, para venda à vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Jundiaí, 18 de maio de 2023.

Reginaldo Vendramini

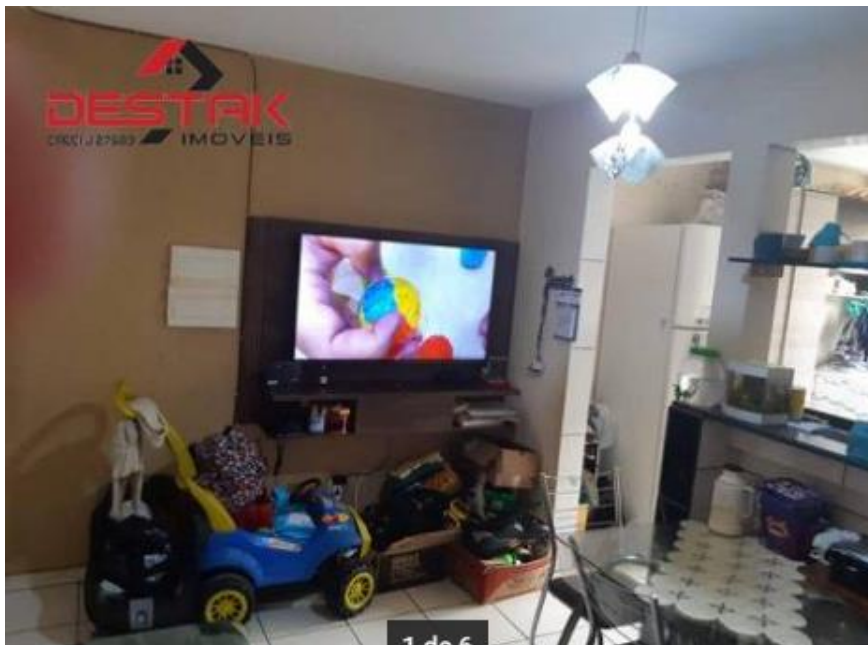
Creci 65950-f

Cnai n° 017976



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ANEXO I



AMOSTRA 1



AMOSTRA 2

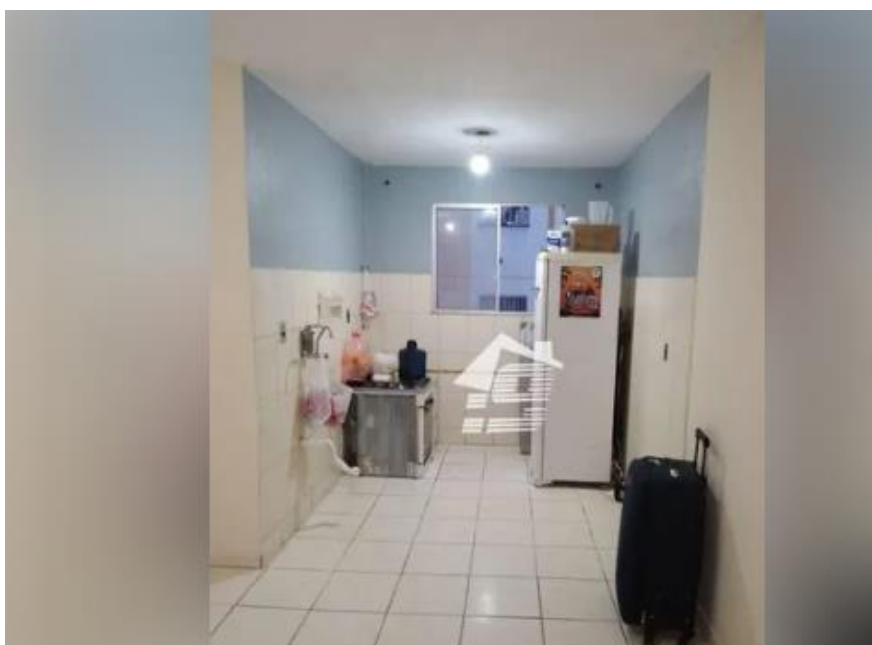
Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 3



AMOSTRA 4

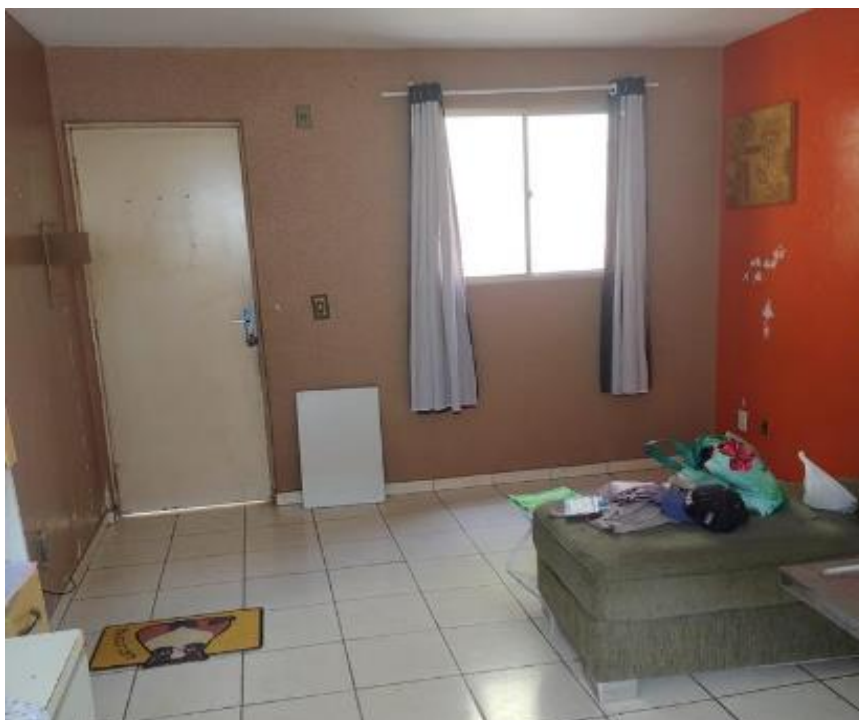
Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 5



AMOSTRA 6

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 7



AMOSTRA 8

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
PERITO EM ENGENHARIA CIVIL E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
Crea 5069789021 - Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

Processo n.º 1013801-14.2020.8.26.0309

Reginaldo Vendramini, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos presentes autos da Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais interposta por **Condomínio Residencial Tupi 2** em face de **Quiteria Menezes da Silva**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, manifestar-se sobre a Impugnação de fls. 294/294.

Termos em que
Pede deferimento

Jundiaí, 28 de junho de 2023.

Reginaldo Vendramini
Perito Judicial



REGINALDO VENDRAMINI
PERITO EM ENGENHARIA CIVIL E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
 Crea 5069789021 - Conpej n.º 02.00.1748

Analisando a Planilha de valores e elementos, foi verificado que houve um equívoco no Lançamento do R2, onde constou o valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Em razão do erro localizado, foram corrigidas as planilhas.

Segue abaixo o valor correto de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), conforme dados completos solicitados.

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu Imóvel Seja Franqueado Calculadora de Compra **NOVO**

15 fotos Mapa Rua

Apartamento com 2 quartos à venda em Jardim Tupi - SP

Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi - Jundiaí/SP

R\$ 120.000
 R\$ 2.791 preço do m²
 Condomínio R\$ 100 IPTU R\$ 45

Parcelas a partir de **R\$ 1.086,61**

Área 43m² Dormitórios 2 Banheiros 1 Vagas 1

Sobre o imóvel
 Apartamento À VENDA com 43 m², Apartamento padrão (escada) com : - 02 dormitórios, - Banheiro social, - sala, - cozinha, - lavanderia, Imóvel com documentação em processo de transferência de titularidade para o atual...

Nas proximidades do imóvel

Gastronomia Pizzaria Montreal 715m **Saúde e Bem-estar** Drogeria Imigrantes 888m

Corretores associados ao imóvel

Lopes

Fale com um corretor
 Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.
 Seu nome: Digite seu nome
 E-mail: Digite seu e-mail Celular: (xx) xxxxx-xxxx
 Enviar dados

Este é um ambiente seguro!
 Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais
 Código do imóvel: RE0726856



REGINALDO VENDRAMINI
PERITO EM ENGENHARIA CIVIL E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
 Crea 5069789021 - Conpej n.º 02.00.1748

		PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO		Rua Miguel Barreto Mattar, nº 451, Vila Nambi Processo nº 1013801-14.2020.8.26.0309					
		E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
				FATOR % DE PONDERAÇÃO (-)		30			
				MEDV	MED - C	MED - P	MED - H		
				VALOR	VALOR	Média	MEDIA	MÉDIA	
				Médio Para	Comparativa	Ponderada	HOMOGENIA	GERAL	
TIPO	CONTATOS	Área m²	VALOR (VMV) VENDA	VALOR LOCAÇÃO	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA	VALOR VENDA
		R\$		R\$	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²	R\$ - m²
R1	DESTAK IMOVEIS - 45225512	42,5	R\$ 155.000,00		3.647,06	3.647,06	2.552,94	3.100,00	3.100,00
R2	LOPES IMOVEIS - 953289931	46	R\$ 120.000,00		2.608,70	2.608,70	1.826,09	2.217,39	2.217,39
R3	COLINA IMOVEIS - 45274050	42	R\$ 135.000,00		3.214,29	3.214,29	2.250,00	2.732,14	2.732,14
R4	I9KASA IMOVEIS - 947182087	42,5	R\$ 140.000,00		3.294,12	3.294,12	2.305,88	2.800,00	2.800,00
R5	CELL IMOVEIS - 942301003	46	R\$ 140.000,00		3.043,48	3.043,48	2.130,43	2.586,96	2.586,96
R6	PLANALTO IMOVEIS - 947385	46	R\$ 159.000,00		3.456,52	3.456,52	2.419,57	2.938,04	2.938,04
R7	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356	42,5	R\$ 120.000,00		2.823,53	2.823,53	1.976,47	2.400,00	2.400,00
R8	MGF IMOVEIS - 0800.878.2356	46	R\$ 135.000,00		2.934,78	2.934,78	2.054,35	2.494,57	2.494,57
Totais		353,5	1.104.000,00	0,00	25.022,47	25.022,47	17.515,73	21.269,10	21.269,10
TOTAL MÉDIA HOMOGENIA		29,458	92.000,00	0,00	2.085,21	2.085,21	1.459,64	1.772,43	1.772,43
Id Apar		VALOR PERCENTUAL		DEP - VALOR DA DEPRECIACAO		VMV - RSM²		3.544,85	
DEPRECIACAO		5,0%		VDP - R\$		5.649,60			
IMOVEL AVALIANDO - IA		42,5	MED - C	88.621,43	Média (C+P+H)		Média Geral s/DEP	VALOR PARA LOCAÇÃO	MÉDIA FINAL c/DEP VENDA
		42,5	MED - P	62.034,70	75.328,06		150.656,12	R\$ 564,96	107.342,49
		42,5	MED - H	75.328,06					

VALOR REFERENCIAIS PARA VENDA em R\$

Item	Valor (VMV) Venda R\$	IA
R1	155.000,00	88.621,43
R2	120.000,00	62.034,70
R3	135.000,00	75.328,06
R4	140.000,00	75.328,06
R5	140.000,00	75.328,06
R6	159.000,00	75.328,06
R7	120.000,00	62.034,70
R8	135.000,00	75.328,06



REGINALDO VENDRAMINI
PERITO EM ENGENHARIA CIVIL E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
Crea 5069789021 - Conpej n.º 02.00.1748

Concluo desta forma que o novo Valor encontrado pela homogeneização dos valores foi de **R\$ 107.342,49 (Cento e sete mil trezentos e quarenta e dois reais e quarenta e nove centavos)**, para venda à vista do imóvel nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Reginaldo Vendramini

Creci 65950-f

Cnai nº 017976