

(Avaliação do bem constante nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIOLETA contra LETÍCIA SILVEIRA DOS SANTOS, baseada em valores reais e atuais).

**Processo nº 0017544-88.2016.8.26.0309 – 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 Elizia Machado Benassi nº 233, Torre B Apartamento 135, bairro Jardim do Lago, nesta cidade de Jundiaí, procedeu a avaliação do bem infra descrito.

As fls. 109 foi determinada a avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetuá-lo.

Após estudos dos autos, na presença da Sra. Letícia Silveira dos Santos proprietária 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 135, Tipo 01, Torre B, localizado no 13º pavimento, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Violeta, situado na Rua Elizia Machado Benassi, loteamento Residencial Nova Cidade Jardim, Bairro Rio das Pedras; com área real privativa principal de 48,00 metros quadrados; área privativa acessória de 12,00 metros quadrados, área comum de 9,91 metros quadrados encerrando a área total de 69,91 metros quadrados, correspondendo a fração ideal do terreno e demais

coisas de uso comum do condomínio de 0,39404%, com direito ao uso de uma vaga de garagem nº 44, descoberta, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada ao apartamento.

Matrícula nº 148.200 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí, e cadastrado sob nº 25.047.0750 junto a Prefeitura do Município de Jundiáí.

### **DA AVALIAÇÃO:**

O referido imóvel é composto de 01(uma) sala revestida de piso frio laminado e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro em laje; 01(uma) lavanderia acoplada a cozinha revestida de piso frio cerâmico 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 laminado 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 condomínios residenciais e edifícios residenciais, nos arredores); tipo de construção e conservação (construção padrão residencial vertical médio, atualmente em bom estado geral de conservação), tipo do imóvel melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura, área de lazer e todos melhoramentos públicos); e os valores obtidos em pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, vai avaliado pelo valor de.....**R\$ 230.000,00.**

**(DUZENTOS TRINTA MIL REAIS).**

# **AXEXO 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 **25.047.0750** tendo para o exercício de **2020** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. ELIZIA MACHADO BENASSI, 315 AP 135 TOR B VIOLETA LT. NOVA  
CIDADE JARDIM LT. 3 QD. B  
CEP: 13203-552

Área do Terreno: 9.980,00 m<sup>2</sup>

Padrão de Construção: RESIDENCIAL VERTICAL MEDIO

Fração Ideal: 0,00394

Área Construída: 56,00 m<sup>2</sup>

Ano da Construção: 2014

Valor Venal Territorial: R\$ 592,80

Valor Venal Predial: R\$ 21.018,45

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 **10:40:55** do dia **19/06/2020** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **32DA.56DC.6505.5CBD**

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	Nº SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2020	173.532	10	02/01/2020	<b>25.047.0750</b>				
PROPRIETÁRIO			COMPROVANTE(S)						
SERGIO BELLINI DOS SANTOS E OUTRO(S)									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
3614 R. ELIZIA MACHADO BENASSI, 315			R. ELIZIA MACHADO BENASSI, 315						
AP 135 TOR B VIOLETA LT. NOVA CIDADE JARDIM 13203-552			AP 135 TOR B VIOLETA LT. NOVA CIDADE JARDIM						
Lote 3 Quadra B			13203-552 JUNDIAÍ/SP						
ZONAMENTO Lei nº 3.301/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COO M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			9,980		56		6		
CLASSIFICAÇÃO VARIA			FT. ECIAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBRAS. ES.	M2 CONSTR.	VL. M2 TAXALINDO - R\$	
			0,0039	0,624	1,000	0,93	2,014	1,21	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXALINDO - R\$		
100 NORMAL			24,16		403,56		67,76		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENDA TERRENO - R\$		VL. VENDA CONSTR. - R\$		VL. VENDA IMÓVEL - R\$		
22 RESIDENCIAL VERTICAL MEDIO			592,80		21.018,45		21.611,25		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. FUNDAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
20 APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO			8,89		315,28		324,17		
REVENHO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXALINDO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. À PAGAR - R\$		
			391,93		0,00		391,93		
REVENHO / REMISSÃO - TAXALINDO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			372,33		376,25		380,17		39,19

# **ANEXO 02**

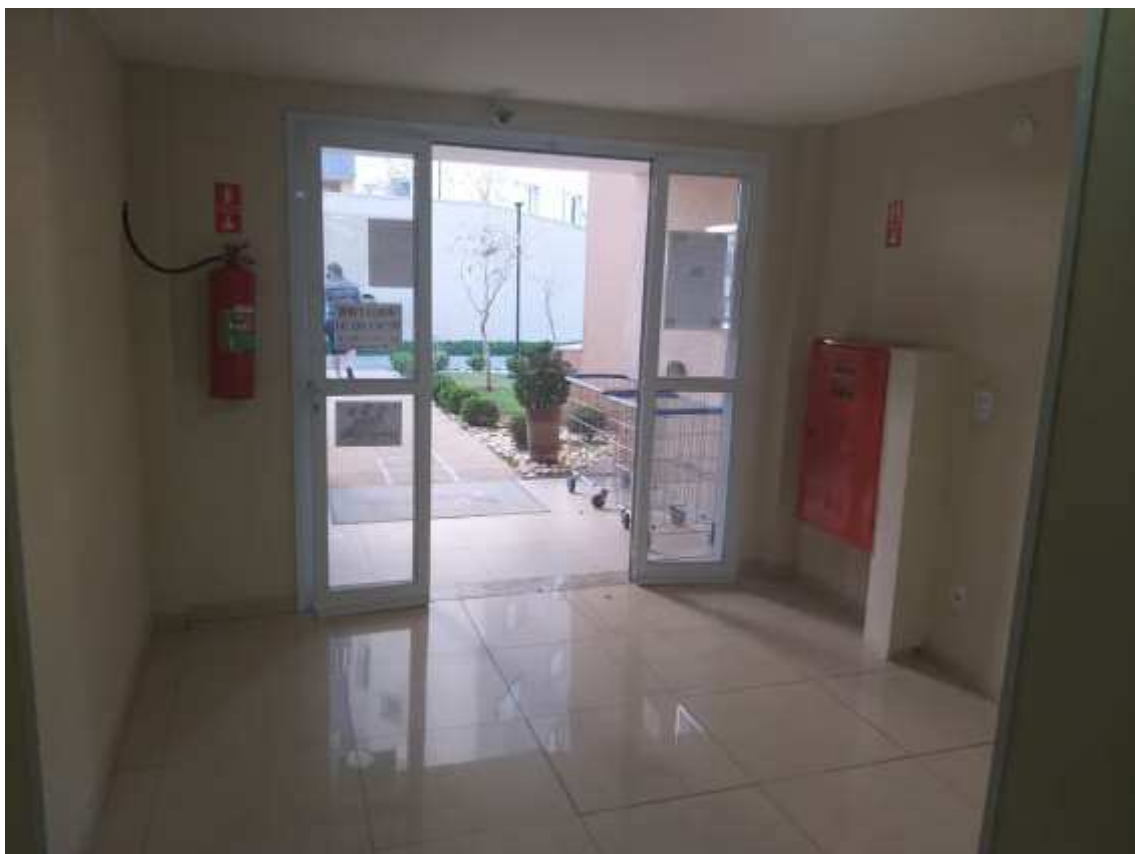
# **FOTOS DO IMÓVEL**



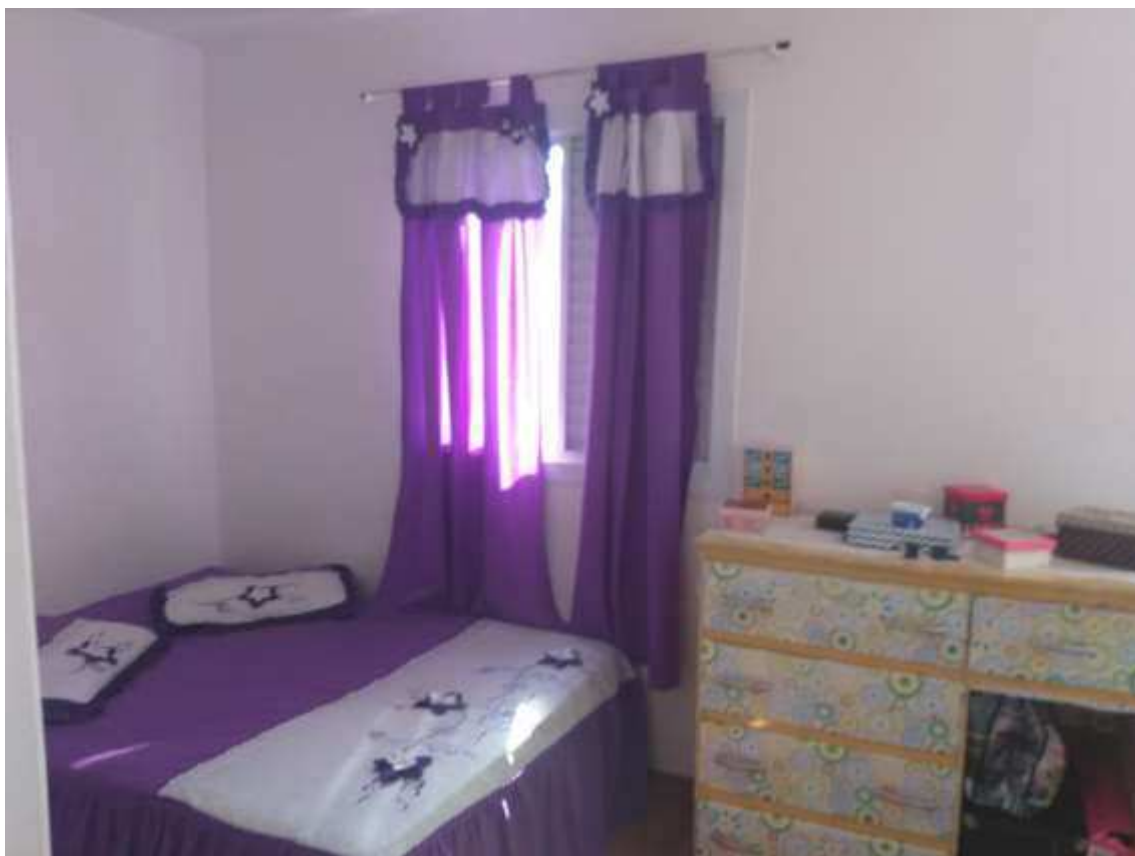






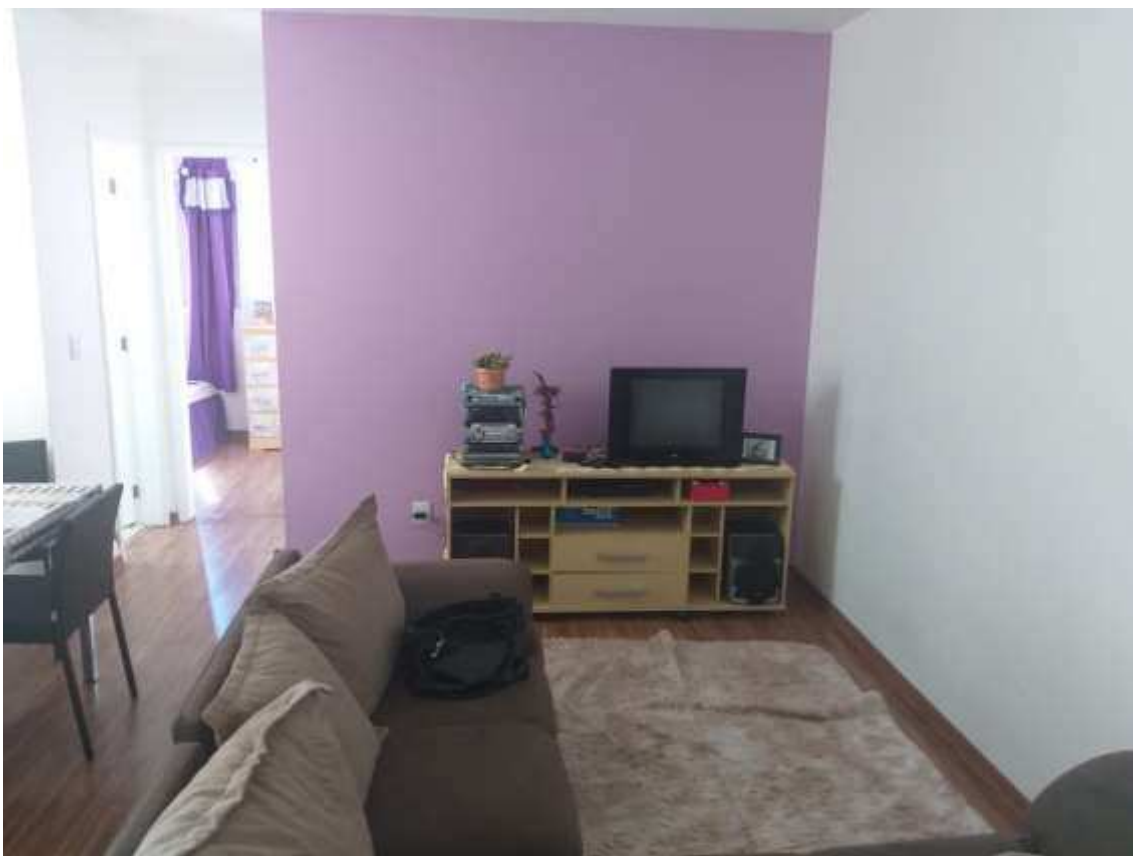


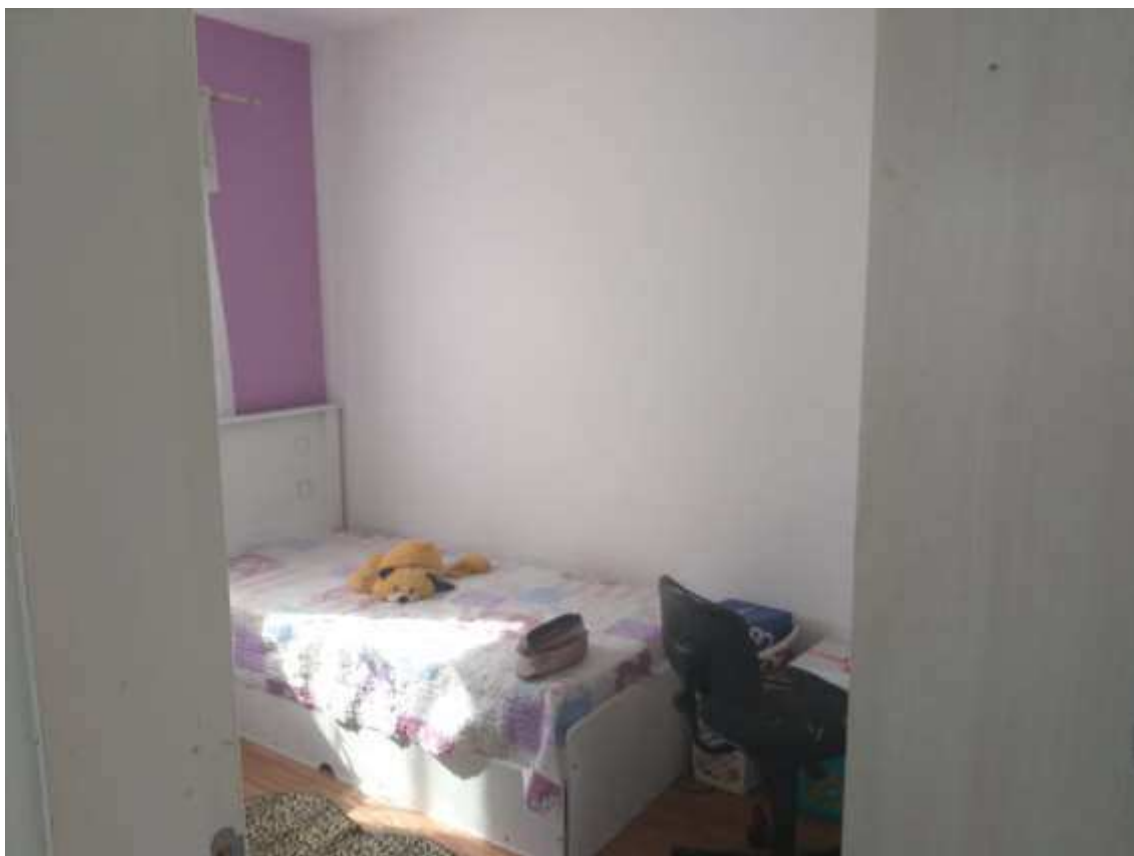


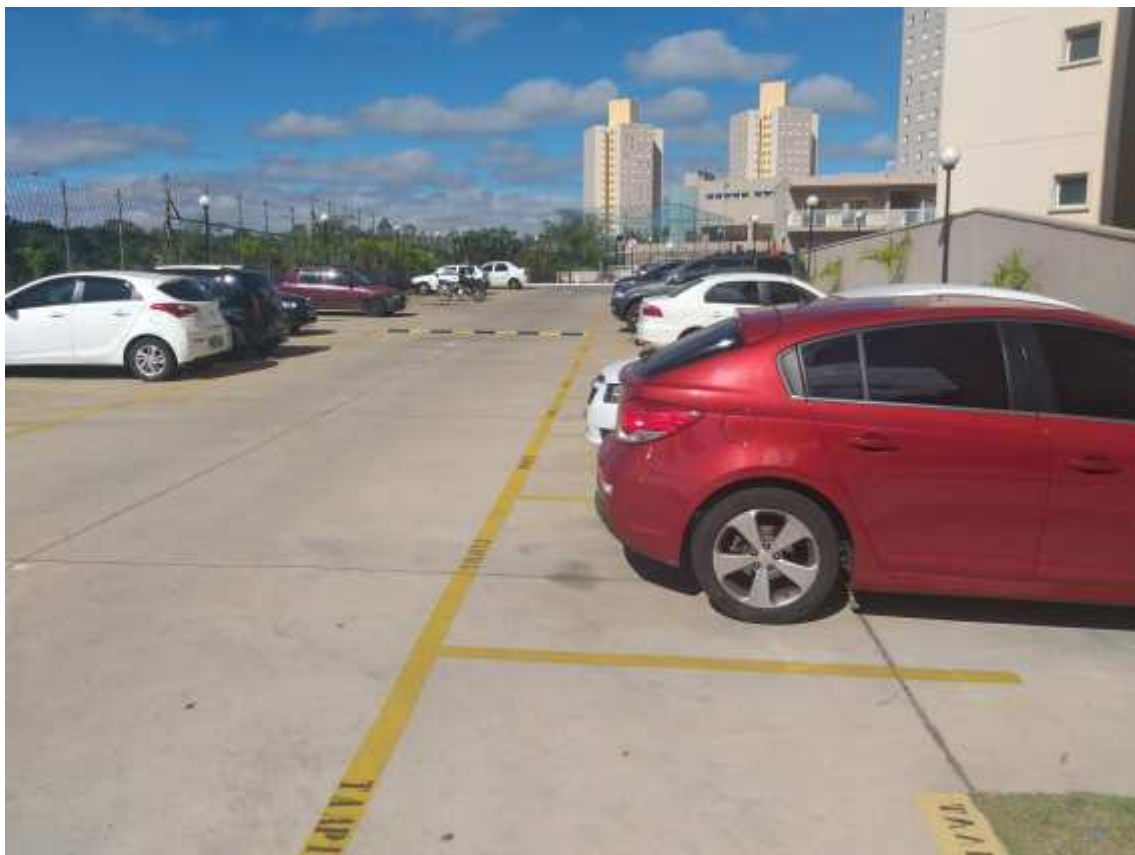


















# **ANEXO 03**

## **PESQUISAS DE MERCADO**

19/06/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Nova Cidade Jardim, Jundiaí - R\$ 235.000, 49 m2 - ID: 2949846445 - Imovelweb

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Nova Cidade Jardim > Apartamento - Venda Residencial Violeta Jundiaí







**Apartamento · 49m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga**  
 Rua Elizia Machado Benassi, Nova Cidade Jardim, Jundiaí

Publicado hoje

**Apartamento - Venda Residencial Violeta Jundiaí**  
 Lindo Apartamento residencial Violeta Nova Cidade Jardim Jundiaí

2 Dorm , planejados ,teto em gesso , box no banheiro, cuba invertida , Ultimo Andar sol da Manhã

Aceita FGTS e Financiamento .

					
49m <sup>2</sup> Área total	49m <sup>2</sup> Área útil	1 Banheiro	1 Vaga	2 Quartos	0 Suites

**Áreas Privativas**

- Churrasqueira
- Permite animais

**Áreas Comuns**

- Fitness/Sala de Ginástica
- Elevador
- Salão de festas
- Salão de Jogos
- Playground

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-venda-residencial-violeta-jundiai-2949846445.html>

1/5

19/06/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Nova Cidade Jardim, Jundiaí - R\$ 230.000, 48 m2 - ID: 2948711718 - Imovelweb

**imovelweb**



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Nova Cidade Jardim >  
**VENDE-SE LINDO APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS - COM 1 VAGA GARAGEM COBERTA - MÓVEIS PLANEJADOS - RESIDENC**

**Apartamento · 48m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga**  
 , Nova Cidade Jardim, Jundiaí

Publicado há 98 dias

**Vende - Se Lindo Apartamento 2 Dormitórios - Com 1 Vaga Garagem Coberta - Móveis Planejados - Residenc**

VENDE-SE APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DÁLIA - CIDADE JARDIM - JUNDIAÍ  
 Lindo Apartamento 2 dormitórios de 48 m<sup>2</sup>, cozinha, sala, wc, área de serviço.  
 Com 1 vaga de garagem coberta.  
 Cozinha Planejada com fogão embutido e cooktop.  
 Dormitórios com armários planejados.  
 Banheiro com armário, box blindex.  
 Fino acabamento com piso laminado.  
 Condomínio com lazer:  
 Academia  
 Salão de Festas  
 Quadra  
 Churrasqueiras  
 Salão de jogos  
 Excelente localização, com fácil acesso as principais rodovias.

**AGENDE SUA VISTA !!!**  
**FAÇA SUA PROPOSTA !!! - 12/03/2020**

					
48m <sup>2</sup>	48m <sup>2</sup>	1	1	2	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vaga	Quartos	Suites

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-lindo-apartamento-2-dormitorios-com-1-2948711718.html> 1/6



19/06/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Nova Cidade Jardim, Jundiaí - R\$ 225.000, 48 m2 - ID: 2948564145 - Imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Nova Cidade Jardim > Andar alto com planejados. Nova Cidade Jardim

**Apartamento · 48m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga**

Rua Elizia Machado Benassi 333, Nova Cidade Jardim, Jundiaí

Publicado há 108 dias

**Andar Alto Com Planejados. Nova Cidade Jardim**

LINDO APARTAMENTO.

2 dormitórios, sala ampla, cozinha com planejados, area de serviços com planejado e varal . Dormitórios com planejados DE QUALIDADE.

DESTAQUE : Vista para Serra . Andar Alto.

CONDOMINIO COM LAZER.

48m <sup>2</sup>	48m <sup>2</sup>	1	1	2	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vaga	Quartos	Suites

**Localização**

Rua Elizia Machado Benassi 333, Nova Cidade Jardim, Jundiaí




<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/andar-alto-com-planejados.-nova-cidade-jardim-2948564145.html>

1/4

19/06/2020 Apartamento à venda com 2 Quartos, Nova Cidade Jardim, Jundiaí - R\$ 225.000, 48 m2 - ID: 2949035125 - Imovelweb

imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Nova Cidade Jardim > Apartamento com 2 dorms, Nova Cidade Jardim, Jundi

**Apartamento · 48m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga**

Publicado há 61 dias

**Apartamento Com 2 Dorms, Nova Cidade Jardim, Jundi**

Apartamento para Venda - Condomínio Dália

Bairro: Nova Cidade Jardim

- 48 m<sup>2</sup>
- 2 Dormitórios, com armários,
- Cozinha planejada,
- Sala para 2 ambientes, painel para TV
- Lavanderia,
- Banheiro com gabinete,
- 1 Vaga de Garagem.

Condomínio:

- Salão de Festas e Jogos,
- Academia,
- Churrasqueira,
- Playground,
- Quadra Poliesportiva,
- Portaria 24hs.

Valor de Venda R\$ 225.000,00

Cod: 7985

Excelente Oportunidade!!!

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-nova-cidade-jardim-jundi-2949035125.html>

1/6

**Fontes de consulta:**

Bonafide Imóveis

Imobiliária Barreto e Pincinato

Green Garden Imóveis

Abrylar Imóveis

Imobiliária Jamil Giacomello

Jundiaí, 24 de junho de 2020

**NILSON MOZELI**

**PERITO AVALIADOR JUDICIAL**

**CRECI - 98127**