

# LAUDO PERICIAL

Processo nº **0004719-39.2021.8.26.0309**, Ação de Cumprimento de Sentença - Compromisso, em que figura como requerente NEUSA APARECIDA GIAROLLA CLÉ e outros e como requerido TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outros.

## 1 – HISTÓRICO

Trata-se Ação de Cumprimento de Sentença - Compromisso, com a finalidade de avaliação dos bens imóveis, descrito nos autos de fls. 211/213 em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

Por r. Despacho de fls. **244**, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

Não foram apresentados quesitos.

## 2 – OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a avaliar o valor de mercado dos imóveis objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

## A – VISTORIA

- A.1 – Localização dos Imóveis
- A.2 – Acessibilidade ao Local
- A.3- Melhoramentos Públicos
- A.4- Descrição Geral dos Imóveis

## B- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- B.1 – Avaliação dos imóveis pelo Valor de Mercado Imobiliário
- B.2 – Valor total dos Imóveis

## C – CONCLUSÃO

# A – VISTORIA

## A.1 – Localização dos Imóveis

Os imóveis objeto da avaliação: Matrícula nº 62.647 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, está localizado à Rua Pará nº 238, bairro Jardim Tarumã, Jundiaí – SP; e, Matrícula nº 66.997 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, está localizado à Rua Rio Grande do Sul nº 60, bairro Jardim Tarumã, Jundiaí-SP.

## A.2 – Acessibilidade ao local

Os imóveis têm acesso bastante facilitado sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos aos locais.

## A.3 – Melhoramentos públicos

Os locais são servidos de todos os melhoramentos públicos usuais tais como: redes de captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefones, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

## A.4 – Descrição Geral dos Imóveis

### MATRÍCULA Nº 62.647 – RUA PARÁ Nº238

Trata-se de imóvel urbano, constituído de uma residência, localizado em via pública asfaltada. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

*Um lote de terreno sob nº 30-B da Quadra B, do loteamento denominado Jardim Tarumã, situado nesta cidade e comarca, com a área de 355,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Pará; por 35,70 metros da frente aos fundos, do lado direito visto da referida rua, confrontando com o lote 30-A; 35,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 30-C, e, nos fundos onde mede 10,20 metros confronta com partes dos lotes n.º 61 e 62 todos da mesma quadra.*

*Matrícula nº 62.647 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, cadastrado sob nº 61.021.0007 na Prefeitura do Município de Jundiaí.*

No local periciado, encontra-se edificado um imóvel padrão residencial horizontal baixo. O imóvel localiza-se de frente para a via pública, tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial e infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, na presença da Sra. Renata e Sra. Inês, vistoriamos o mesmo onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório. Com isso, passamos a descrever o imóvel objeto da perícia com as características observadas quando da vistoria ao local. Seguem anexas ao laudo as fotografias do imóvel avaliando.

Trata-se de edificação em aclave, padrão residencial horizontal baixo, contendo os seguintes cômodos e divisões: Garagem frontal, acesso lateral a uma residência contendo 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro em madeira; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em madeira; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em madeira; 02(dois) dormitórios sendo um suíte, revestidos de piso frio cerâmico e forro em madeira; 01(um) quintal lateral todo cimentado. Corredor lateral dando acesso aos fundos a outra residência contendo 01(uma) sala revestida de piso frio porcelanato e forro trabalhado em gesso; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(um) lavabo revestido de piso frio e forro em laje; 02(dois) dormitórios suítes revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje; nos fundos um pequeno quintal.

# B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Trata-se de construção de um imóvel urbano de característica residencial, localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores; imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, atualmente em bom estado geral de conservação.

### Valor de Mercado do Imóvel

	<b>FONTE</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR</b>
IMÓVEL 1	Imobiliária Mediterrâneo	216,00 m <sup>2</sup>	400.000,00
IMÓVEL 2	Libório Imóveis	308,00 m <sup>2</sup>	460.000,00
IMÓVEL 3	Lopes Residence imóveis	200,00 m <sup>2</sup>	425.000,00
IMÓVEL 4	Imobiliária Lider	230,00 m <sup>2</sup>	450.000,00
IMÓVEL 5	Imobiliária Jamil Giacomello	350,00 m <sup>2</sup>	600.000,00
IMÓVEL 6	Barão Imóveis	320,00 m <sup>2</sup>	600.000,00

Todos imóveis acima são residenciais, localizados na Rua Pará e próximos ao imóvel avaliando; oferecidos ao mercado na cidade de Jundiaí.

Valor médio do M<sup>2</sup>

$$400.000,00 / 216,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.852,00$$

$$460.000,00 / 308,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.493,00$$

$$425.000,00 / 200,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.125,00$$

$$450.000,00 / 230,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.956,00$$

$$600.000,00 / 350,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.714,00$$

$$600.000,00 / 320,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.875,00$$

$$\text{MÉDIA POR M}^2 = \text{1.807,00 R\$ / m}^2$$

## VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$274,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 1.807,00 = \text{R\$ } 495.118,00$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até **1%**; podemos também estabelecer um intervalo de confiança de **-5% e +5%** como limites inferiores e superiores respectivamente; desta forma teremos os seguintes valores:

Valor médio do imóvel avaliando (**1%**): .....R\$ 490.000,00.

(Quatrocentos noventa mil reais).

Valor mínimo (**-5%**): R\$ 465.500,00

Valor máximo (**+5%**): R\$ 514.500,00

## B.2 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Pará nº 238, bairro Jardim Tarumã, Jundiaí SP, matrícula nº 62.647, em números inteiros é de R\$ 490.000,00 (Quatrocentos noventa mil reais) para o mês de agosto de 2024.

Para a avaliação do imóvel consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade de Jundiaí.

# C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, e com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade de Jundiaí, elaborados por este perito concluímos que os valores apurados, em números inteiros, para o imóvel são os que segue:

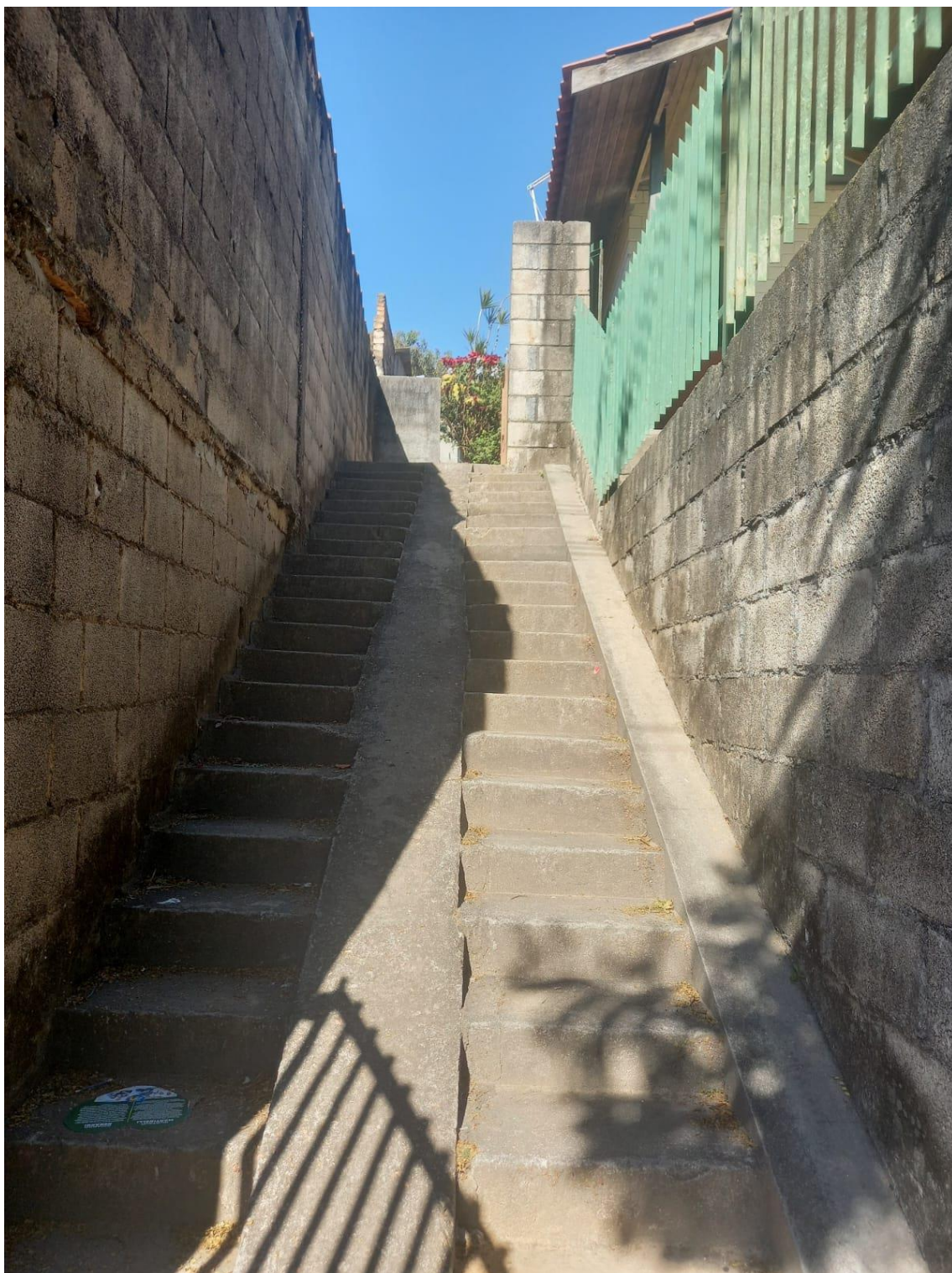
**O valor total do imóvel localizado a Rua Pará nº 238, bairro Jardim Tarumã, Jundiaí SP, matrícula nº 62.647, em números inteiros é de R\$ 490.000,00 (Quatrocentos noventa mil reais) para o mês de agosto de 2024.**

Estes valores foram obtidos através de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário, constante no presente Laudo de Avaliação.

# ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL RUA PARÁ







RESIDÊNCIA DA FRENTE



















# ANEXO - 02

## DOCUMENTOS



**Prefeitura  
de Jundiáí**

### Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiáí 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 **61.021.0007** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. PARÁ, 238 JD. TARUMÃ LT. 30B QD. B  
CEP: 13216-602  
Área do Terreno: 355,00 m<sup>2</sup>  
Padrão de Construção: RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO  
Fração Ideal: 1,00000  
Área Construída: 274,00 m<sup>2</sup>  
Ano da Construção: 1966  
Valor Venal Territorial: R\$ 12.741,57  
Valor Venal Predial: R\$ 21.308,71  
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 **14:29:39** do dia **28/08/2024** (hora e data de Brasília).  
Válida para o presente exercício.  
Código de Controle da Certidão: **921E.15E2.4F7C.C6CC**  
Certidão emitida gratuitamente.  
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

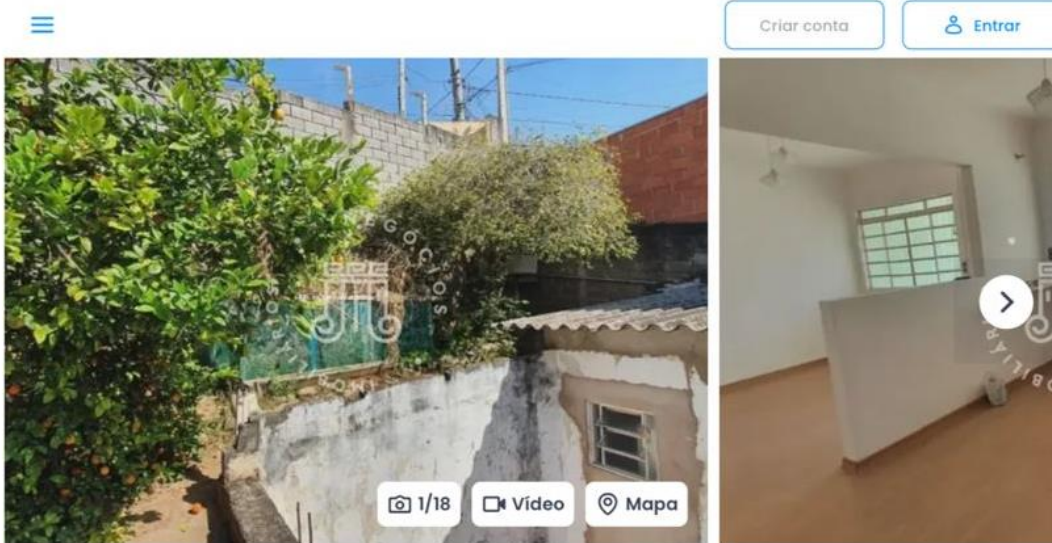
 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ</b> <b>UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2024	254.750	10	02/01/2024	<b>61.021.0007</b>				
PRÓPRIETÁRIO			COMPROSSÁRIO						
TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA			NELSON SALADINI						
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
1181 R. PARÁ, 238 JD. TARUMÁ 13216-602 Lote 30B Quadra B			R. PARÁ, 238 JD. TARUMÁ 13216-602 JUNDIAÍ/SP						
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		COD. M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			355		274		7		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$	
			1,0000	0,926	1,000	0,30	1.966	1,47	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$		
100 NORMAL			38,76		259,23		402,78		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
11 RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO			12.741,57		21.308,71		34.050,28		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (PTU) - R\$		
10 RESIDENCIA			191,12		319,63		510,75		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			913,53		0,00		913,53		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$	2ª PARC. ÚNICA - R\$	3ª PARC. ÚNICA - R\$	VALOR DA PARCELA - R\$			
			867,85	876,99	886,12	91,35			

# ANEXO - 03

## PESQUISAS DE MERCADO

28/08/24, 09:45

Casa na Rua Pará, 290, Jardim Tarumã em Jundiaí, por R\$ 400.000 - Viva Real



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Pará](#)

Venda

**R\$ 400.000**

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 120/ano**

Preço abaixo do mercado \$

- 216 m<sup>2</sup> 2 quartos
- 2 banheiros 2 vagas
- 1 suíte

Endereço

**Rua Pará, 290 - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 216 m<sup>2</sup> por R\$ 400.000

(Código do anunciante: V9869 | Código no VivaReal: 2713880670)

Casa localizada no bairro Jardim Tarumã, na cidade de Jundiaí-SP.

Composto por 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar, sala de

[Descrição completa](#) ▼

**Mediterraneo Imóveis** ✓

Creci: 22189-J-SP

- Desde 27 de março de 2018
- 3.040 imóveis cadastrados**
- ★ 4.8 (18 classificações)

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 400.000, Rua Pará, 290 - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP, que encontrei

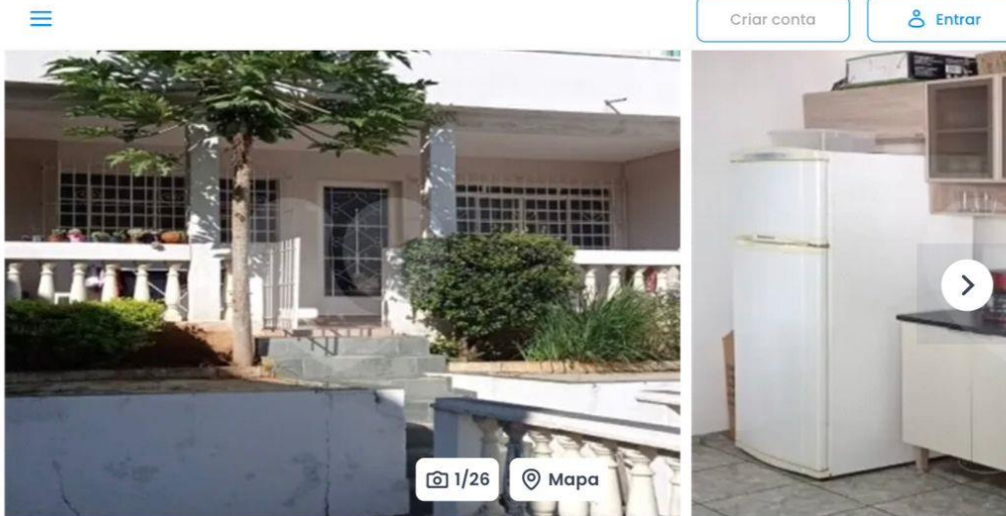
Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de](#)

28/08/24, 09:46

Casa na Rua Pará, Jardim Tarumã em Jundiaí, por R\$ 425.000 - Viva Real



[Criar conta](#)

[Entrar](#)

[1/26](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Pará](#)

Venda

**R\$ 425.000**

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 1/ano**

Preço abaixo do mercado \$

- 200 m²
- 2 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas
- 1 suíte

Endereço

**Rua Pará - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 425.000

(Código do anunciante: REO777242 | Código no VivaReal: 2619415497)

Casa/Sobrado p/VENDA no B.Tarumã em Jundiaí  
2 quartos sendo 1 suíte, sala, copa, cozinha, banheiro, área de serviço, quintal, 2 vagas cob  
QUINTAL C/PLANTAS FRUTÍFERAS

[Descrição completa](#)

**Lopes Residence Aluguel jundiai ne**  
Creci: 26810-J-SP

- Desde 27 de março de 2018
- [1.892 imóveis cadastrados](#)
- 5.0 (7 classificações)

#### Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 425.000, Rua Pará - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de](#)

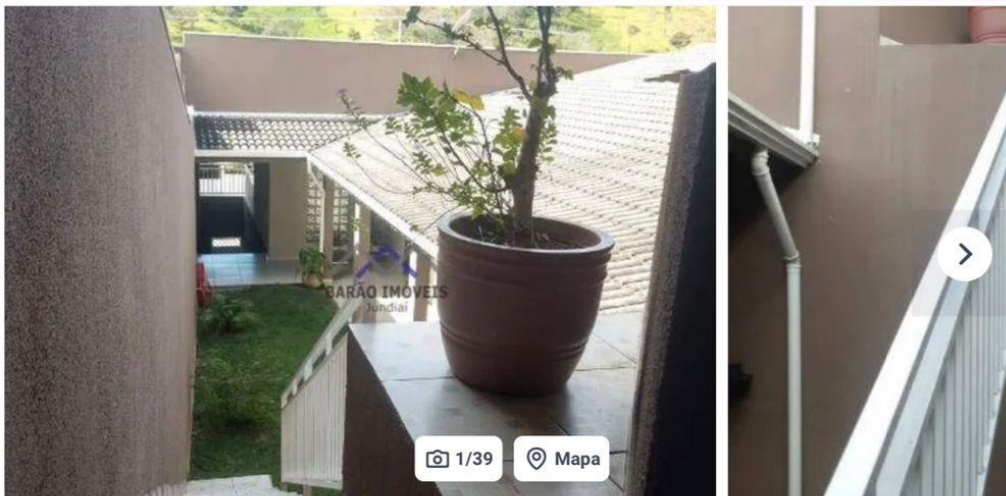
28/08/24, 10:02

Casa com 3 quartos, 320 m² em Jardim Tarumã, Jundiaí - ZAP Imóveis



Criar conta

Entrar



1/39

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Casas à Venda / ... / Rua Rio de Janeiro

Venda

R\$ 600.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio não informado IPTU R\$ 1.440/ano

320 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

Endereço

Rua Rio de Janeiro, 460 - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

### Casa com 3 Quartos à venda, 320m² - Jardim Tarumã

(Código do anunciante: CA0417 | Código no Zap: 2455845953)

Belíssima casa de 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, wc social com gabinete e box, ótima sala com 2 ambientes, ótima varanda, boa cozinha toda planejada, lavanderia, quintal com jardim, espaço gourmet com churrasqueira e vaga de garagem coberta para 2

Descrição completa

Barão Imóveis de Jundiaí Ltda

Creci: 031736-J-SP

Desde 12 de abril de 2018

1.956 imóveis cadastrados

4.6 (12 classificações)

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 600.000, Rua Rio de Janeiro, 460 - Jardim Tarumã, Jundiaí - SP que encontrei no ZAP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

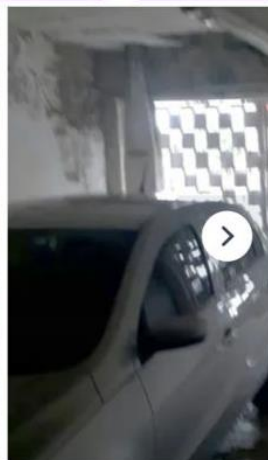
28/08/24, 10:04

Sobrado com 3 quartos, 230 m² em Jardim Tarumã, Jundiaí - ZAP Imóveis

1 de 1

Criar conta

Entrar



1/14

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Sobrados à Venda / ... / Jardim Tarumã

Venda

R\$ 450.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio não informado IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

230 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

2 suítes

Endereço

Jardim Tarumã, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Imobiliária Líder  
CRECI: 5894-J-SP

Desde 22 de agosto de 2019

100 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Controle sua privacidade

AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

Enviar mensagem

### Sobrado com 3 Quartos à venda, 230m² - Jardim Tarumã

(Código do anunciante: 2752 | Código no Zap: 2615679297)

Sobrado no Jardim Tarumã com área total de 170 m² e área construída de 230 m² de 3 dormitórios, sendo 2 suítes, 1 banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, 2 vagas de garagem. Na parte de baixo tem mais 2 dormitórios e sala. Aceita apartamento de menor valor como parte de pagamento. Código: 2752

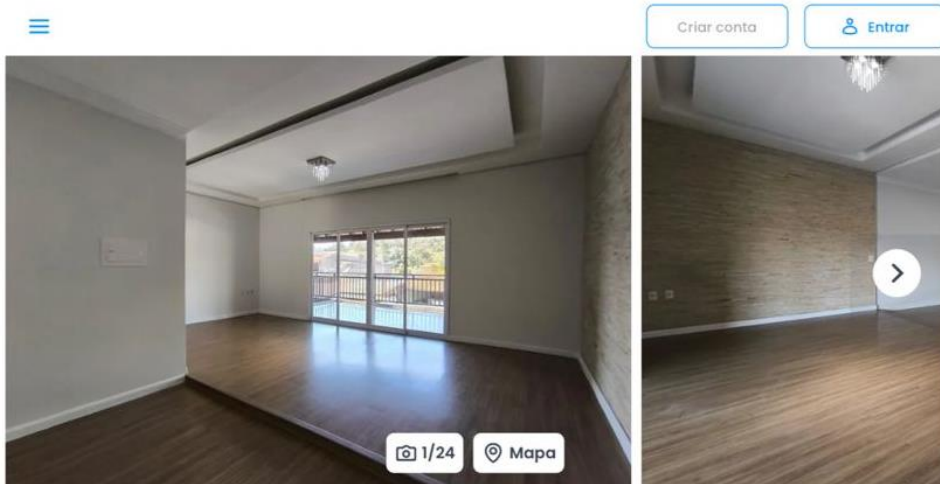
(11) 4586-... Ver telefone

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-jardim-taruma-jundiai-sp-230m2-id-2615679297/

1/5

28/08/24, 09:50

Casa na Rua Ubaira, 100, Jardim Tarumã em Jundiá, por R\$ 600.000 - Viva Real



[Criar conta](#) [Entrar](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Ubaira](#)

Venda

**R\$ 600.000**

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 1.600/ano**

- 350 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas
- 1 suíte
- Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço

**Rua Ubaira, 100 - Jardim Tarumã, Jundiá - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 350 m² por R\$ 600.000**

(Código do anunciante: 12093 | Código no VivaReal: 2722925863)

CASA A VENDA EM JUNDIÁ - JARDIM TARUMÃ - AT: 288,00 m² e AC: 350,00 m² - ACIMA DO NÍVEL DA RUA - 3 dormitórios (1 suíte com armário embutido), WC social, sala ampla, sala de estar/TV, varanda, cozinha, área de serviço, churrasqueira, quintal, 2 vagas. Localizada no bairro Jardim Tarumã com fácil acesso a região central, próxima a Av. Antônio Frederico Ozanan, ao shopping

(11) 4497-... [Ver telefone](#)

**Jamil Giacomello Imóveis**  
Creci: 06803-J-SP

- Desde 27 de março de 2018
- [858 imóveis cadastrados](#)
- 5.0 (1 classificação)

**Envie uma mensagem**

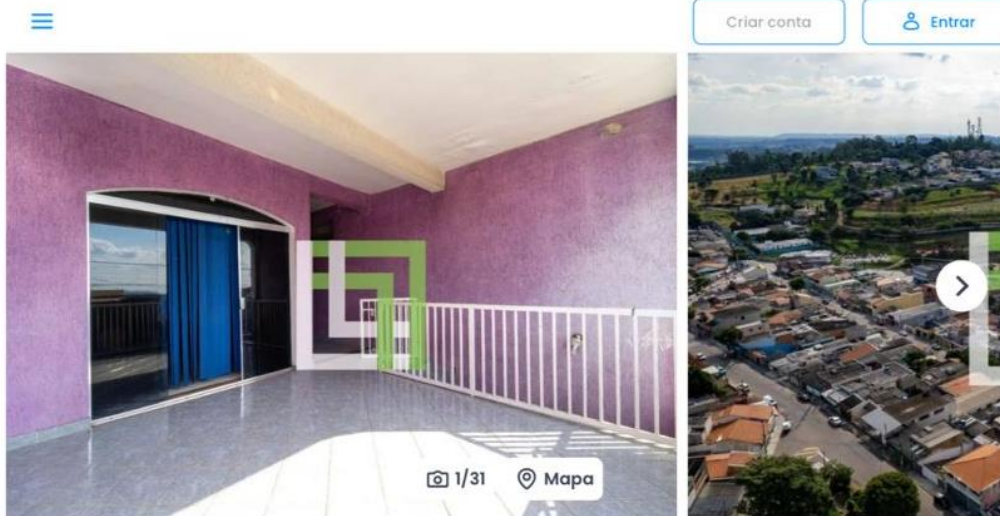
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 600.000, Rua Ubaira, 100 - Jardim Tarumã, Jundiá - SP, SP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de](#)

28/08/24, 10:08

Casa 308 m² em Jardim Tarumã em Jundiá, por R\$ 460.000 - Viva Real



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / Jardim Tarumã

Venda

**R\$ 460.000**

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

Preço abaixo do mercado **\$**

308 m²

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suite

Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço

**Jardim Tarumã, Jundiá - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 308 m² por R\$ 460.000

(Código do anunciante: CA2965 | Código no VivaReal: 2733611935)

Sobrado, bem localizado, no Jardim Tarumã, com amplo salão comercial no nível da rua podendo ser garagem para 02 carros, com 1 banheiro e depósito. Primeiro pavimento com terraço frontal coberto, sala de estar, cozinha planejada, banheiro social.

[Descrição completa](#)

**Libório Imóveis**

Creci: 036700-J-SP

Desde 28 de outubro de 2021

**1.938 imóveis cadastrados**

4.3 (7 classificações)

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 460.000, Jardim Tarumã, Jundiá - SP, que encontra-se

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de](#)