

A – VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

A.2 – Acessibilidade ao Local

A.3 – Melhoramentos públicos

A.4 – Descrição Geral do Imóvel

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

B.2 – Valor Total do Imóvel

C – CONCLUSÃO

A – VISTORIA

A.1 – Localização do Imóvel

O Imóvel objeto da avaliação, matrícula número 153.665 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, localiza-se a Rua Ângelo Corradini nº 400, Apartamento 88, Torre 02, bairro Vila Nambi, nesta cidade de Jundiaí.

A.2 – Acessibilidade ao local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito em toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido de toda infraestrutura e todos 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 do imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído por um apartamento localizado a Rua Ângelo Corradini. A descrição do imóvel avaliando é a seguinte:

Um apartamento sob número (88), tipo 2, localizado no 8º pavimento da Torre 2, do Condomínio Vista Park Residencial, situado na Rua Ângelo Corradini nº 400, na Vila Nambi, nesta cidade, com uma área privativa coberta edificada de 54,70 metros quadrados, área comum coberta edificada de 24,39 metros quadrados, total da área edificada de 79,09 metros quadrados, área comum descoberta de 43,76 metros quadrados, área total (construída + descoberta) de 122,86 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,000696% com direito a uma vaga de garagem na área comum.

Matrícula nº 153.665 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, contribuinte cadastrado sob nº 20.003.0371 na Prefeitura do Município de Jundiaí.

No local periciado, encontra-se localizado um imóvel padrão residencial vertical médio. O imóvel tem ótima localização. A região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos na presença da Sra. Regina Mizael da Silva, 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. Seguem anexas ao laudo as fotografias do imóvel avaliando.

O referido imóvel é servido de 01(uma) sala com sacada 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, parte em azulejos e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 02(dois) dormitórios sendo um suíte revestidos de piso frio laminado e forro em laje; 01(uma) vaga de garagem determinada e coberta para veículo de passeio.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do imóvel pelo valor de mercado

Trata-se de construção de padrão residencial vertical médio, localizado em região de condomínios residenciais, construções residenciais, pontos comerciais nos arredores, portaria 24 horas, lazer completo, fácil acesso a rodovias estaduais, imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, atualmente desocupado, em bom estado geral de conservação.

Valor de mercado do imóvel

	FONTE	M ²	VALOR
Imóvel 1	ABRYLAR IMOVEIS	54,00	330.000,00
Imóvel 2	MARCIA PAULI IMOVEIS	54,00	357.000,00
Imóvel 3	HADJA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS	54,00	320.000,00
Imóvel 4	BONAFIDE IMÓVEIS	54,00	352.000,00
Imóvel 5	FOX IMÓVEIS	54,00	310.000,00
Imóvel 6	M BARRETO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS	54,00	295.000,00

Todos os imóveis acima são apartamentos residenciais localizados no Condomínio Vista Park Residencial, servidos de 01(uma) vaga de garagem, oferecidos ao mercado na região de Jundiaí – SP.

Preço médio do M²

$$330.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 6.111,00$$

$$357.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 6.611,00$$

$$320.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.926,00$$

$$352.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 6.518,00$$

$$310.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.740,00$$

$$295.000,00 / 54,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.463,00$$

$$\text{MÉDIA POR M}^2 = \text{R\$ } 6.061/\text{M}^2$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$54,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 6.061,00 = \text{R\$ } 327.294,00$$

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, dessa forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando:R\$ 324.000,00.

(Trezentos Vinte Quatro Mil Reais).

Valor mínimo : R\$ 307.800,00

Valor máximo : R\$ 340.200,00

B.2 – Valor total do imóvel

O valor total do imóvel localizado a Rua Ângelo Corradini nº 400, Torre 02, Apartamento 88, Condomínio Vista Park Residencial, em Jundiaí, matrícula nº 153.665, em números inteiros é de R\$ 324.000,00 (Trezentos Vinte Quatro Mil Reais) para o mês de janeiro de 2023.

Para a avaliação 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 desta cidade elaborados por este perito, concluímos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua Ângelo Corradini nº 400, Torre 02, Apartamento 88, Condomínio Vista Park Residencial, em Jundiaí, matrícula nº 153.665, em números inteiros é de R\$ 324.000,00 (Trezentos Vinte Quatro Mil Reais) para o mês de janeiro de 2023.

ANEXO - 01

FOTOS DO IMÓVEL





































ANEXO - 02

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento a venda condomínio Vista Park em Jundiaí SP.



Anunciante: **HADJA**

Valor **R\$ 320.000**

Condomínio **227**

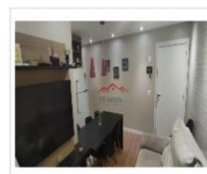
Área total: 54m²

Área útil: 54m²

Quartos: 2

Banheiros: 2

Vaga: 1



Apartamento a venda condomínio Vista Park em Jundiaí SP.
Imóvel com 72m² sendo 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha planejada, sala para 2 ambientes, e 1 vaga de garagem coberta.
Área de lazer do condomínio possui 6 churrasqueiras, 4 salões de festas, salão de jogos, brinquedoteca, playground, academia completa, 5 quadras de esportes e conjunto de 3 piscinas.
Localização privilegiada, ao lado da Frederico Ozanan, próxima ao Maxi Shopping e à 5 minutos do centro de Jundiaí.

Creci VER DADOS -J - 19/09/2022

RUA ÂNGELO CORRADINI, Vila Nambi, Jundiaí

Outros Áreas Privativas Áreas Comuns

Andares Área de serviço

Área de Lazer
Brinquedoteca
Campo de futebol
Churrasqueira
Fitness/Sala de Ginástica
Piscina
Playground
Quadra poliesportiva
Salão de festas
Salão de Jogos

14/01/23, 12:01

Apartamento à venda com 2 Quartos, Vila Nambi, Jundiaí - R\$ 310.000, 55 m2 - ID: 2962217935 - Imovelweb

imovelweb

Anunciar



venda

R\$ 310.000+ R\$ 370 Condomínio
IPTU R\$ 80Apartamento · 54m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Financiamento a partir de R\$2.350

Imovelweb
SUÍTE

Apartamentos

Comprar

São Paulo

Jundiaí

Vila Nambi

VISTA PARK RESIDENCIAL DOIS DORMITORIOS UMA

Publicado há 346 dias

Vista Park Residencial Dois Dorm. Uma SuíteÂngelo Corradini, Vila Nambi, Jundiaí [Ver no mapa](#)

55 m ² Total	54 m ² Útil	1 Banheiro	1 Vaga	2 Quartos	1 Suíte	5 Idade do imóvel
-------------------------	------------------------	------------	--------	-----------	---------	-------------------

Localização bairro centro de Jundiaí Vista Park próximo as rodovias Anhanguera e bandeirantes e também conta com ruas arborizadas estrutura de club completo região, próximo a escolas, restaurantes, supermercados. Fretado passa em frente ao condomínio para varias empresas de Jundiaí e região.

Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Privativas

Aquecedor

Churrasqueira (parrilla)

Cozinha americana

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vista-park-residencial-dois-dorm.-uma-suite-2962217935.html?utm_source=Lifull-connect&utm_med... 1/5

14/01/23, 11:55

Apartamento com 2 quartos na Vila Nambi, Jundiaí - SP - ID: 6750526 | Chaves na Mão



Anuncio

**R\$ 330.000**

Condomínio R\$270

Simular parcelas

**Apartamento para venda no condomínio vista park residencial - jundiaí/sp**

Endereço não disponível
Vila Nambi, Jundiaí

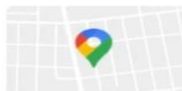
Área
Apartamento

Quartos

Banheiros

Referência: AP4072

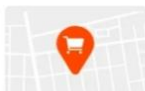
APARTAMENTO PARA VENDA NO CONDOMÍNIO VISTA PARK RESIDENCIAL - JUNDIAÍ/SP Apartamento para venda contendo 02 dormitórios, cozinha, sala 2 ambientes, sacada, 02 banheiros, área de serviço, e 01 vaga de garagem. Vista Park Residencial é um autêntico condomínio planejado, com infraestrutura completa e que priorizam o bem-estar que tem incluso piscina, academia, salão de jogos, salão de festas, e churrasqueira. Venha agendar sua visita!

Informações do endereço**Ver no Mapa**

Conheça o entorno da
Endereço não disponível

**Street View**

Dê uma volta na
vizinhança

**Mercados**

Mercados na região
da Vila Nambi

**Farmácias**

Farmácias na região
da Vila Nambi

**Academia**

Academias na região
da Vila Nambi

**Alimentação**

Restaurantes e cafés na
região da Vila Nambi

Área privativa

Lavanderia Piscina Playground Contra-piso Quadra esportiva

Área comum

Acesso com asfalto Água Aquecimento à gás Brinquedoteca Cerca elétrica Churrasqueira(s) coletiva(s) Elevador(es)
Rede de tratamento de esgoto Guarita Piscina Playground Portão eletrônico Portaria 24h Salão de festas Salão de jogos
Segurança 24h Academia Piscina infantil Gás canalizado Jardim Segurança veicular Quadra poliesportiva

ABRYLAR IMÓVEIS

Anunciante Prata
CRECI: 24853
No portal desde outubro de 2021



Mensagem

Agendar Visita

https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-jundiai-vila-nambi-55m2-RS330000/id-6750526/?utm_source=Trovit... 1/6

APARTAMENTO CONDOMÍNIO VISTA PARK - JUNDIAÍ - SP



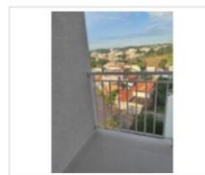
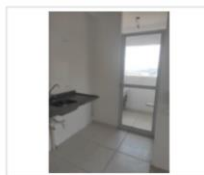
Anunciante: **Melhores Imóveis Online**

Valor	R\$ 357.000
Condomínio	270
Área total: 55m²	
Área útil: 55m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	

Referência: 316A - APARTAMENTO CONDOMÍNIO VISTA PARK - JUNDIAÍ - SP Apartamento 55m², andar alto, vista livre e sol da manhã, 2 quartos, sala com varanda, cozinha, 2 banheiros, área de serviço e 1 vaga de garagem. Laminado, box e aguardando planejados. Condomínio fechado, Elevador, Segurança 24h, Portaria, Permitido animais, Academia, Piscina, Salão de festas, playground, área gourmet, brinquedoteca e quadras esportivas. Água e gás incluso no condomínio Ótima localização, próximo ao centro. VALOR DE VENDA: R\$ 357mil Aceita financiamento e FGTS

Outros Áreas Privativas

Andares (0) Área de serviço



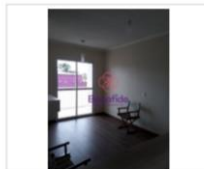
Rua Ângelo Corradini, Vila Nambi, Jundiaí

APARTAMENTO LOCALIZADO NO EDIFÍCIO VISTA PARK, NO BAIRRO VILA NAMBI, NA CIDADE DE JUNDIAÍ.



Anunciante: **BONAFIDE NEGÓCIOS IMOBILIARIOS**

Valor	R\$ 352.000
Condomínio	300
Área total: 54m²	
Área útil: 54m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 7 anos	



APARTAMENTO LOCALIZADO NO EDIFÍCIO VISTA PARK, NO BAIRRO VILA NAMBI, NA CIDADE DE JUNDIAÍ.

O APARTAMENTO CONTA COM 02 DORMITÓRIOS, SENDO 01 SUÍTE, WC SOCIAL, SALA COM SACADA E TELA DE PROTEÇÃO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, 01 VAGA DE GARAGEM COBERTA.

CONDOMÍNIO COM PORTARIA 24 HORAS E LAZER COMPLETO.

PROCURA CASAS EM CONDOMÍNIO PARA PERMUTA ATÉ R\$460.000,00

A BONAFIDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS ATUA HÁ 25 ANOS NO MERCADO EM JUNDIAÍ E REGIÃO, COM FOCO EM CAPTAÇÕES, VENDAS, LOCAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, TENDO COMO PRINCIPAL OBJETIVO FORNECER ATENDIMENTOS DE QUALIDADE, OFERECENDO AOS SEUS CLIENTES E PARCEIROS RELAÇÕES DURADOURAS COM TRANSPARÊNCIA E RESPONSABILIDADE NOS NEGÓCIOS CONCRETIZADOS. - 31/10/2022

📍 RUA ÂNGELO CORRADINI, Vila Nambi, Jundiaí

Outros

Andares

ANEXO - 03

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 **20.003.0371** tendo para o exercício de **2023** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. ANGELO CORRADINI, 400 VISTA PARK T02 AP88 VL. NAMBI
CEP:	13219-071
Área do Terreno:	76.491,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL VERTICAL MEDIO
Fração Ideal:	0,00070
Área Construída:	79,00 m²
Ano da Construção:	2014
Valor Venal Territorial:	R\$ 800,21
Valor Venal Predial:	R\$ 36.677,69
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

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **12:03:24** do dia **14/01/2023** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **880A.82BF.B224.BF4C**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 IPTU + TAXAS	2023	213.092	10	02/01/2023	20.003.0371				
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO						
JOSE ARMANDO VENCIGUERI E OUTRO(S)									
LOCAL DO IMÓVEL			ENDEREÇO DE ENTREGA						
112 R. ANGELO CORRADINI, 400			R. ANGELO CORRADINI, 400						
VISTA PARK T02 AP88 VL. NAMBI 13219-071			VISTA PARK T02 AP88 VL. NAMBI						
Lote Quadra			13219-071 JUNDIAÍ/SP						
ZONEAMENTO Lei nº 9.321/2019			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		CÓD. M2 TERRENO		
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			76.491		79		6		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R\$	
			0,0007	0,500	1,000	0,93	2.014	1,33	
TIPO TERRENO			VL. M2 TERRENO - R\$		VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VL. TAXA LIXO - R\$		
350 LOTE C/ 5 FRENTES			29,89		499,22		105,07		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VL. VENAL TERRENO - R\$		VL. VENAL CONSTR. - R\$		VL. VENAL IMÓVEL - R\$		
22 RESIDENCIAL VERTICAL MEDIO			800,21		36.677,69		37.477,90		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMP. TERRENO - R\$		IMP. PREDIAL - R\$		IMP. TOTAL (IPTU) - R\$		
20 APARTAMENTO EM CONDOMINIO			12,00		550,17		562,17		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA LIXO - R\$		VL. COMPENSADO - R\$		VL. A PAGAR - R\$		
			667,24		0,00		667,24		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			633,88		640,55		647,22		66,72

Fontes de Consulta: Abrylar Imóveis

Marcia Pauli Imóveis

Imobiliária Bonafide

Hadja Negócios Imobiliários

Fox Imóveis

M. Barreto Negócios Imobiliários

Jundiaí, 16 de janeiro de 2023

NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127