

LAUDO PERICIAL

Processo nº 1014018-57.2020.8.26.0309, Ação de Carta Precatória Cível, em que figura como **requerente** MAXINVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL LP e como **requerido** SOLLARIUS CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1 – HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Carta Precatória Cível, com a finalidade de avaliação do bem imóvel, descrito nos autos de fls. 01, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí - SP.

Por r. Despacho de fls. 33, foi este profissional nomeado para o honroso encargo de Perito Avaliador Judicial.

2 – OBJETO DA PERÍCIA

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

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

Matrícula nº **151** junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí. Imóvel localizado a Avenida Vereador Joaquim Soares de Araújo nº 164/170, lotes nº 13A e 13B, Quadra 9, Condomínio Penteado, Jordanésia, Cajamar/SP.

A.2 – Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas.

Trafegam nas rodovias próximo ao imóvel, algumas linhas de transportes Municipais e Intermunicipais, ligando a Região ao Centro do Município de Jordanésia/Cajamar.

A.3 – Melhoramentos Públicos

O local é servido de toda infraestrutura e 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 de conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 – Descrição Geral do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano, constituído de dois lotes de terreno (13A e 13B), localizado em via pública asfaltada. A descrição dos terrenos, conforme certidão de matrícula constante nos autos é a seguinte:

*O lote 13 da Quadra 09, com área de **265,00 metros quadrados**, sem benfeitorias, do Condomínio Penteado, distrito de Jordanésia, município de Cajamar, desta comarca, medindo 10,00 metros frente para a Rua Minas Gerais, antiga Rua Nove; por 26,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de um lado com o lote 12, de outro com o lote 14 e nos fundos com o lote 39, todos da mesma quadra.*

*Contribuinte nº **24252.11.98.0469.00.000** e **24252.11.98.0469.00.001** na Prefeitura do Município de Cajamar.*

Sobre o referido lote de terreno, foi edificada uma construção assobradada, dividida em lote 13A e lote 13B. A topografia do terreno é em declive, o imóvel tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial, comercial e toda infraestrutura urbana.

Após estudos dos autos, vistoriamos o mesmo onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo laudo avaliatório.

A construção possui pavimento térreo e inferior.

Pavimento térreo (13B), área construída 193,32 metros quadrados: Portão frontal com garagem para quatro veículos de porte médio, dando acesso a parte interna do imóvel contendo 01(uma) sala para dois ambientes revestida de piso madeira e forro em laje; 01(um) lavabo revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) sala jantar revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; escada dando acesso ao pavimento superior contendo 03(três) dormitórios sendo um suíte com sacada, todos revestidos de carpete e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje.

Pavimento inferior (13B), um porão revestido de piso frio e forro em laje; 01(um) banheiro revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio e forro em laje. Existe ainda um quintal todo cimentado.

Pavimento térreo (13A), área construída 103,81 metros quadrados: Parte frontal servida de 01(um) salão comercial, revestido de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) banheiro revestido de piso frio cerâmico e forro em laje.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 – Avaliação do Imóvel pelo Valor de Mercado

Trata-se de construção padrão residencial e comercial, localizado em região de construções residenciais e pontos comerciais nos arredores; imóvel servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos, atualmente desocupado, necessitando de reformas.

B.2 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel matrícula nº 151, área terreno 265,00m²; área construída 297,13m², localizado a Avenida Vereador Joaquim Soares de Araújo nº164/13A, e nº170/13B, Condomínio Penteado, Jordanésia, Cajamar, em números inteiros é de R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) para o mês de novembro de 2020.

Para a avaliação consideramos as pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário praticado na cidade.

C – CONCLUSÃO

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre o imóvel, 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 é o que segue:

O valor total do imóvel matrícula nº 151, área terreno 265,00m², área construída 297,13m², localizado a Avenida Vereador Joaquim Soares de Araújo nº164/13A, e nº 170/13B, Condomínio Penteado, Jordanésia, Cajamar, em números inteiros é de R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) para o mês de novembro de 2020.

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

Fontes de Consulta: Imobiliária Cajamar – Jordanesia

Figueiredo Imóveis - Cond. Penteado - Jordanésia

Imobiliária Sinval Ribeiro Imóveis – Polvilho - Cajamar

Gato Imóveis – Portal dos Ipês - Cajamar

Morar imóveis – Portal dos Ipês - Cajamar

ANEXO - 01

DOCUMENTOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR
 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

IPTU2020

Identificação: 24252.11.98.0460.00.000		Código Inscritivo: 3356		Bairro / Localidade: JORDANESIA			Lote: 0469	Quadra: Quadra 98
Valor Parcela do Terreno - R\$ 0,0000		Área do Terreno (m²): 62,00		Valor Unif. m² do Terreno (R\$): 626.0000		Área Total Construída (m²): 103,81		Valor un. m² de Construção: 703,0800
1ª Un. 25/01/2020	Cota Única 10% - R\$ 738,90	Valor Venal do Terreno (R\$): 23870,0000	Valor Venal da Construção (R\$): 72086,7300	Valor Venal Total (R\$): 95956,7300	Alíquota do Terreno: 1,0000	Alíquota de Construção: 1,0000		
2ª Un. 15/02/2020	Cota Única 5% - R\$ 779,95	Tabela Preconst. (R\$): 5,0000	Parcela Única 10% (R\$): 738,90	Parcela Única 5% (R\$): 779,95	Valor Total do Imposto (R\$):	Vencimento do 1º Parcela: 25/01/2020		
03 15/03/2020	Parcela - R\$ 66,41	Local do Imóvel: VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 164 JORDANESIA 07776440 - Cajamar - SP						
04 15/04/2020	Classe de Uso: 24/12/2019							
05 15/05/2020	Classe de Uso: 2020	Local de Situação: Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA 07776440 - CAJAMAR - SP		Quadra: Quadra 98	Lote: 0469			
06 15/06/2020	Exercício: 2020	Nome do Proprietário: SOLLARIUS CONST. INCORP. E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA						
07 15/07/2020		Nome do Responsável:						
08 15/08/2020		CO-RESPONSÁVEL:						
09 15/09/2020								
10 15/10/2020								
11 15/11/2020								
12 15/12/2020								

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR
 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

IPTU2020

Identificação: 24252.11.98.0469.00.001		Código Inscritivo: 3357		Bairro / Localidade: JORDANESIA			Lote: 0469	Quadra: Quadra 98
Valor Parcela do Terreno - R\$ 0,0000		Área do Terreno (m²): 203,00		Valor Unif. m² do Terreno (R\$): 626.0000		Área Total Construída (m²): 193,32		Valor un. m² de Construção: 703,0800
1ª Un. 25/01/2020	Cota Única 10% - R\$ 1.666,80	Valor Venal do Terreno (R\$): 110381,2500	Valor Venal da Construção (R\$): 135919,4300	Valor Venal Total (R\$): 246300,6800	Alíquota do Terreno: 1,0000	Alíquota de Construção: 1,0000		
2ª Un. 15/02/2020	Cota Única 5% - R\$ 1.759,40	Tabela Preconst. (R\$): 5,0000	Parcela Única 10% (R\$): 1.666,80	Parcela Única 5% (R\$): 1.759,40	Valor Total do Imposto (R\$):	Vencimento do 1º Parcela: 25/01/2020		
03 15/03/2020	Parcela - R\$ 154,33	Local do Imóvel: VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA 07776440 - Cajamar - SP						
04 15/04/2020	Classe de Uso: 24/12/2019							
05 15/05/2020	Classe de Uso: 2020	Local de Situação: Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA 07776440 - CAJAMAR - SP		Quadra: Quadra 98	Lote: 0469			
06 15/06/2020	Exercício: 2020	Nome do Proprietário: SOLLARIUS CONST. INCORP. E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA						
07 15/07/2020		Nome do Responsável:						
08 15/08/2020		CO-RESPONSÁVEL:						
09 15/09/2020								
10 15/10/2020								
11 15/11/2020								
12 15/12/2020								



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

GUIA DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2020
Código 3356	Inscrição 24252.11.98.0469.00.000	CNPJ/CPF 54.372.552/0001-50
Proprietário / Compromissário SOLLARIUS CONST. INCORP. E EMPREENDIMENTOS IMOBIL.		
Endereço Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 164 JORDANESIA - Loteamento I CONDOMÍNIO FERREADO 07776-440 - Quadras 9 - Lote: 133 / 9		Endereço Correspondência Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA CAJAMAR - SP CEP: 07776-440
Observações da Guia REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2020 Valor Parcela 821,00 Composição de Cálculos Valor Imposto 821,00 Valor Imposto + Taxas 821,00 Dados Do Imóvel: Área Territorial 63,00 Valor Venal Territorial 33.870,00 Valor do M ² Territorial 625,00 Área Dependências: 0,00 Área Construída 103,81 Valor Venal Predial 72.988,73 Valor do M ² Predial 703,08 Valor Venal do Imóvel 86.858,73 Testada: 5,00		Fator Correção: 0,00 Fator Correção Edifícios: 1,00 Fator Desclassificação: 0,00 Pontuação do Imóvel: 5 Tipo de Construção: ESPECIAL Alíquota: 0,00 Descrição das Taxas



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

GUIA DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2020
Código 3357	Inscrição 24252.11.98.0469.00.001	CNPJ/CPF 54.372.552/0001-50
Proprietário / Compromissário SOLLARIUS CONST. INCORP. E EMPREENDIMENTOS IMOBIL.		
Endereço Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA - Loteamento I CONDOMÍNIO FERREADO 07776-440 - Quadras 9 - Lote: 133 / 9		Endereço Correspondência Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO, 170 JORDANESIA CAJAMAR - SP CEP: 07776-440
Observações da Guia REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2020 Valor Parcela 1.852,00 Composição de Cálculos Valor Imposto 1.852,00 Valor Imposto + Taxas 1.852,00 Dados Do Imóvel: Área Territorial 203,00 Valor Venal Territorial 110.381,25 Valor do M ² Territorial 625,00 Área Dependências: 0,00 Área Construída 199,32 Valor Venal Predial 138.919,43 Valor do M ² Predial 703,08 Valor Venal do Imóvel 248.300,68 Testada: 5,00		Fator Correção: 1,00 Fator Correção Edifícios: 1,00 Fator Desclassificação: 0,00 Pontuação do Imóvel: 5 Tipo de Construção: ESPECIAL Alíquota: 0,00 Descrição das Taxas



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 15380/2020 - VIA WEB

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR** - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2020, foi constatado que o imóvel denominado Lote 13B da quadra 9, Loteamento CONDOMINIO PENTEADO, com área territorial de 203,00 m², área construída de 193,32 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24252.11.98.0469.00.001, situado à Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO 170 tem seu valor venal para o exercício de 2020:

Valor Venal Territorial	R\$	110.381,25
Valor Venal Predial.....	R\$	135.919,43
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	246.300,68

A referida é verdade e damos fé.

SÁBADO, 14 DE NOVEMBRO DE 2020

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal - www.cajamar.sp.gov.br, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral.....: **242521198046900001**
 Número de Controle.....: **16369946331286104**
 Data da Emissão.....: **14/11/2020**
 Hora da Emissão.....: **09:39:37**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

Praça José Rodrigues do Nascimento, nº 30 - Distrito Sede - CEP 07750-000 Cajamar - SP
 PABX - 4446-7699



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 15379/2020 - VIA WEB

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR** - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2020, foi constatado que o imóvel denominado Lote 13A da quadra 9, Loteamento CONDOMINIO PENTEADO, com área territorial de 62,00 m², área construída de 103,81 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24252.11.98.0469.00.000, situado à Av. VER. JOAQUIM SOARES DE ARAUJO 164 tem seu valor venal para o exercício de 2020:

Valor Venal Territorial	R\$	23.870,00
Valor Venal Predial.....	R\$	72.986,73
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	96.856,73

A referida é verdade e damos fé.

SÁBADO, 14 DE NOVEMBRO DE 2020

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal - www.cajamar.sp.gov.br, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral.....: **242521198046900000**
 Número de Controle.....: **16369946331275432**
 Data da Emissão.....: **14/11/2020**
 Hora da Emissão.....: **09:38:46**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

Praça José Rodrigues do Nascimento, nº 30 - Distrito Sede - CEP 07750-000 Cajamar - SP
 PABX - 4446-7699

ANEXO - 02

FOTOS DO IMÓVEL

VISTA FRONTAL

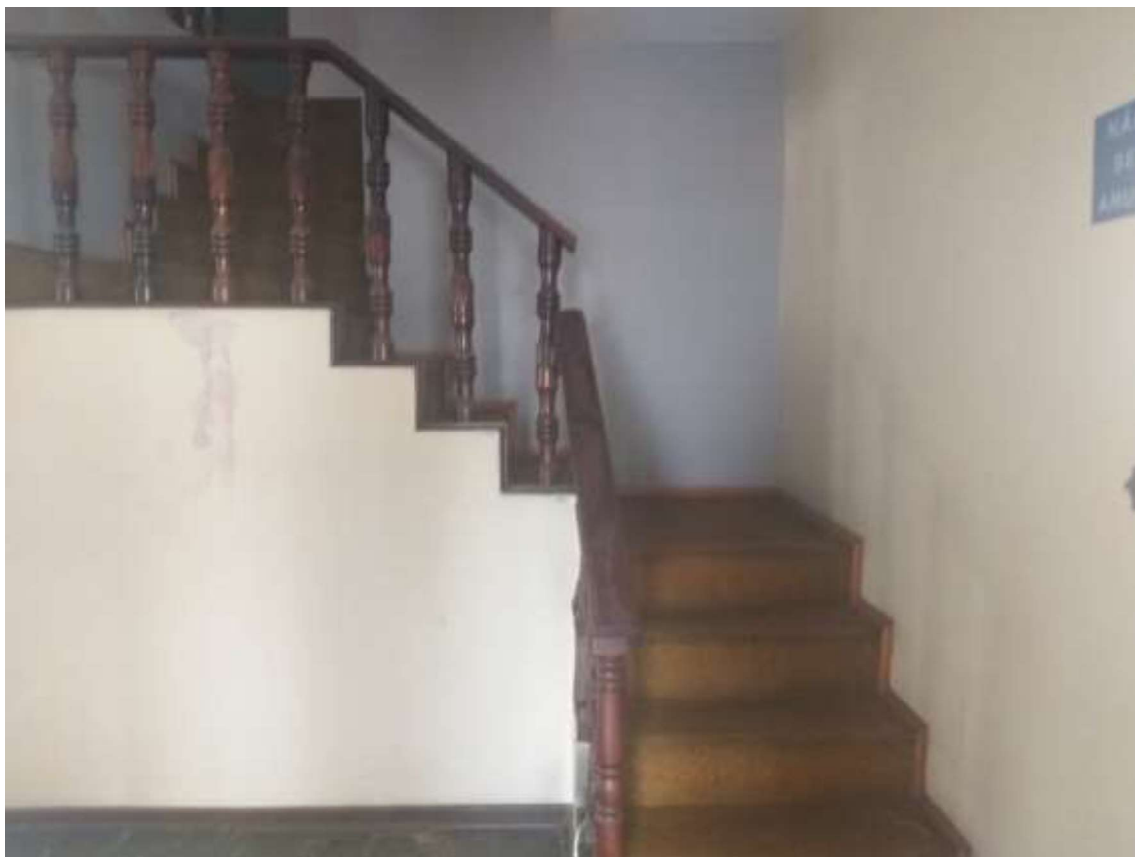




VISTA ACESSO PAVIMENTO TERREO



















VISTA PAVIMENTO INFERIOR

















Jundiaí 16 de novembro de 2020

NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127