

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por finalidade a determinação do valor de mercado imobiliário atual do imóvel citado no processo.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um apartamento do edifício Trinidad, número 111, andar térreo, situado no condomínio denominado “Residencial Novo Mundo”. Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho registrado com o número de matrícula 22.686.

3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A presente avaliação admite como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso confiáveis.

No presente laudo não há informações específicas relativas a defeitos de títulos, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

4. VISTORIA

Devidamente nomeado por V. Exa. e certificado pelo cartório desse honroso “múnus”, peticionou no dia 19.05.2022, (fl. 236 dos autos), e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados, (02.05.2022, às 10h), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial ao local do imóvel sendo cordialmente recebido no referido condomínio por sua subsíndica que acompanhou este perito nas dependências e áreas comuns como também no referido apartamento sob escrutínio.

Foram feitos registros fotográficos de todas as áreas de uso comum, do apartamento em questão, ruas de acesso e acessos internos do condomínio.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- O apartamento possui área privativa de 53,94 m² somados à uma área comum de 23,47m², totalizando 77,41m² de acordo com sua matrícula de número 22.686 do 1º Oficial de Registro de Imóveis comarca de Jundiaí SP.

Características do apartamento:

- Apartamento localizado em andar térreo, (Anexo 1).
- Sala de estar, (Anexo 2).
- Dois quartos, (Anexo 3).
- Cozinha tipo Americana, (Anexo 4).
- Lavanderia, (Anexo 5).
- Banheiro, (Anexo 6).
- Uma vaga de garagem, (Anexo 7).
- Possui acabamento econômico, mobiliário simples em todos ambientes, pintura regular sem sinais de desgaste, piso frio e revestimento cerâmico nos ambientes da cozinha e banheiro, piso laminado nos ambientes da sala, corredor e quartos.

6. LOCALIZAÇÃO

O apartamento situa-se dentro do Condomínio "Residencial Novo Mundo" no município de Jundiaí - SP, Jardim Messina, CEP 13.207-480, (ANEXO 8).

7. CARACTERÍSTICAS URBANAS E INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

A região na qual os objetos da presente análise encontram-se é dotada dos serviços públicos usuais tais como:

- Vias urbanas devidamente pavimentadas;

- Guias e sarjetas instaladas;
- Serviços de água tratada e esgoto;
- Distribuição de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Transporte público rodoviário;
- Serviço de entrega postal;
- Serviços públicos de saúde;
- Creches e escolas públicas.

O local apresenta características imobiliárias com predomínio de casas, edifícios residenciais e comerciais de alto padrão, (ANEXO 9).

8. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

- Muros de proteção e delimitação em todo perímetro do condomínio, (ANEXO 10).
- Portaria para a entrada de pedestres e automóveis com segurança 24h e sistema de câmeras de vigilância distribuídos por todo condomínio, (ANEXO 11).
- Salão de festas, jogos e churrasqueira, (ANEXO 12).
- Quadra de futebol, (ANEXO 13).

9. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Foram executadas as avaliações utilizando-se o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, de acordo com a NBR 14653 da ABNT, com homogeneização por tratamento de fatores, tendo em vista a aferição e pesquisa no mercado imobiliário da região para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As pesquisas realizadas de imóveis a venda que serviram como elementos comparativos para a presente avaliação, tanto “in loco” quanto por meio eletrônico, (anúncios postados em sites de imobiliárias), foram feitas entre os dias 06.05.2022 à 10.05.2022.

Para obter o resultado desta análise o mais fidedigna possível, sem sofrer os efeitos de possíveis oscilações do mercado imobiliário, foram utilizados elementos comparativos, (amostras coletadas), respeitando os critérios a seguir.

- Mesmo condomínio do imóvel avaliado.
- A mesma disponibilidade de serviços públicos essenciais que também são oferecidos ao imóvel que está sob escrutínio.

Foram realizadas um total de 6 aferições de imóveis postos a venda em diferentes imobiliárias da região.

As amostras coletadas divulgam diferentes metragens em seus anúncios, porém, após consulta telefônica com a síndica responsável pelo “Residencial Novo Mundo”, Sra. Fátima, constatou-se que no referido condomínio há apenas apartamentos com a mesma metragem de área quadrada apresentada na matrícula do imóvel sob escrutínio.

Para a presente avaliação, as amostras foram saneadas, respeitados os resultados obtidos com os cálculos de “Desvio Padrão” e “Coeficiente de Variação”. Sendo assim, foi determinado para cada uma das amostras saneadas o valor de mercado dos imóveis por unidade de metro quadrado.

Obtidos estes valores, (um para cada amostra saneada), somou-se os resultados e posteriormente dividiu-se pelo número de amostras saneadas, para se obter o valor médio de mercado por metro quadrado. Tendo-se esse valor médio por metro quadrado de cada caso, multiplicou-se o mesmo pela metragem total do bem avaliado, obtendo-se então o valor médio de mercado do imóvel em questão.

10. AMOSTRAS COLETADAS

- AMOSTRA DE IMÓVEL 1, (ANEXO 19).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94

VALOR PEDIDO: R\$ 270.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 4.505,01

FONTE: VIVA REAL IMÓVEIS <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-59m2-venda-RS270000-id-2515625298/#gallery>

- AMOSTRA DE IMÓVEL 2, (ANEXO 20).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94m2

VALOR PEDIDO: R\$ 265.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 4.421,58

FONTE: IMOBILIÁRIA REMAX <https://www.remax.com.br/agencia/imovel/apartamentos-comprar-vender-jardim-messina-jundiai-sao-paulo/595348/champions>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 3, (ANEXO 21).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94m²

VALOR PEDIDO: R\$ 210.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 3.503,89

FONTE: BIZUTI IMÓVEIS <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-cond.-residencial-novo-mundo-jundiai-2952194874.html>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 4, (ANEXO 22).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94m²

VALOR PEDIDO: R\$ 240.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 4.004,45

FONTE: MPI Imóveis <https://www.marciapauliimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/jardim-messina/apartamento/69034531>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 5, (ANEXO 23).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94m²

VALOR PEDIDO: R\$ 240.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 4.004,45

FONTE: MEDITERRANEO IMÓVEIS <https://www.mediterraneoimoveis.com.br/comprar/Jundiai/Apartamento/Padrao/Jardim-Bonfiglioli/8010>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 6, (ANEXO 24).

ENDEREÇO: RESIDENCIAL NOVO MUNDO

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: LOCALIZADO NO MESMO CONDOMÍNIO

METRAGEM: 53,94 m²

VALOR PEDIDO: R\$ 255.000,00

VALOR SANEADO POR METRO QUADRADO: R\$ 4.254,73

FONTE: CASA MINEIRA IMÓVEIS <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-jardim-messina-jundiai-sp/8556359>

11. DEMONSTRAÇÃO DE CÁLCULOS E RESULTADO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.

Informações Gerais					
Processo:	1005314-60.2017.8.26.0309		Data da Vistoria	02.05.2022	
Requerentes:	CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO MUNDO				
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho		Data do Laudo:	10.05.2022	
Complemento:			Matrícula:	22.686	
Bairro:	Residencial Novo Mundo		Cartório:	1o Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí SP	
Cidade:	Jundiaí	UF:	SP	CEP:	13.207-480

Informações de Áreas			Características do Imóvel		
Matrícula		IPU	Uso:	Residencial	
Terreno:	m²	Terreno:	Tipologia:	Apartamento	
Construída:	53,94 m²	Construída:	Idade Aparente:		
Comum:	23,47 m²	Fração Ideal:	Topografia:	Plano	
Garagem:	m²	Área Considerada		Est. Conservação:	Regular
Depósito:	m²	Terreno:	Qtd. de Quartos:	2	
Total:	77,41 m²	Construída:	Qtd. de Vagas:	1	
Fração Ideal:			Ocupação:	Ocupado	

Valor de Mercado
R\$ 222.000,00
(DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)

Comentários Gerais
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: **Elton Percino da Silva**

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Percino da Silva Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Isolada	Urbano
Frete:	L. Direira:	L. Esquerdo:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	53,94 m²

Adendo
Fator Valorizante: Shoppings, centros comerciais, praças e parques e rodoviária municipal
Fator Desvalorizante:

Características da Região					
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim
				Iluminação Pública:	Sim
				Fossa:	
				Poço:	

Elton Percino da Silva

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação: Lazer: Garagem: Vagas: Número de Blocos:
Regular **necessário (até 3 itens de** **Sim** **1** **2**
 Número do Pavimentos: Número de Subsolos: Número de Elevadores: Número de Unidade por Pavimento:
4 **0** **8**

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Percino da Silva

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

3

Adicionar

Remover

Homogeneização de Dados												
A	Vi de Mercado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	F. Padrão	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores
1	R\$ 270.000,00	53,94	0,900	R\$ 4.505,01	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.505,01
2	R\$ 265.000,00	53,94	0,900	R\$ 4.421,58	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.421,58
3	R\$ 210.000,00	53,94	0,900	R\$ 3.503,89	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.503,89
4	R\$ 240.000,00	53,94	0,900	R\$ 4.004,45	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.004,45
5	R\$ 240.000,00	53,94	0,900	R\$ 4.004,45	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.004,45
6	R\$ 255.000,00	53,94	0,900	R\$ 4.254,73	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 4.254,73
				Média R\$ 4.115,68								Média R\$ 4.115,68
				Desvio 364,283								Desvio 364,283
				Coef. de variação 0,089								Coef. de variação 0,089

Apelo nos Cálculos - Não Alterar				
Soma Saneada	N Amostras Saneadas	N Amostras Coletadas	Desvio saneado	Residual %
R\$ 4.505,01	1	1	R\$ 4.505,01	0,00%
R\$ 4.421,58	1	1	R\$ 4.421,58	0,00%
R\$ 3.503,89	1	1	R\$ 3.503,89	0,00%
R\$ 4.004,45	1	1	R\$ 4.004,45	0,00%
R\$ 4.004,45	1	1	R\$ 4.004,45	0,00%
R\$ 4.254,73	1	1	R\$ 4.254,73	0,00%
R\$ 24.694,10	6	6	R\$ 4.115,68	

Somatório de Fatores	
Máximo	1,000
Mínimo	1,000

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 222.000,00
	53,94		R\$4.115,68		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletadas: 6	100,00%
Número de Amostras Saneadas: 6	90,00%
Limite Inferior (p/m²): R\$ 2.880,98	80,00%
Média Aritmética (p/m²): R\$ 4.115,68	70,00%
Limite Superior (p/m²): R\$ 5.350,39	60,00%
Média Saneada (p/m²): R\$ 4.115,68	50,00%
T. de Student: 1,476	40,00%
Desvio Padrão: 364,28	30,00%
Coefficiente de Variação: 0,089	20,00%
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado (p/m²): R\$ 240,44	10,00%
Inferior (p/m²): -5,84% R\$ 3.875,24	0,00%
Superior (p/m²): 5,84% R\$ 4.356,12	
Amplitude Total: 11,68%	

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Percino da Silva

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho				
Bairro:	Residencial Novo Mundo	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	0
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 1					
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho				
Bairro:		Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Viva Real Imóveis				
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples 5/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R\$ 270.000,00	Vagas:	1	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.505,01	Data Amost.:	06.05.2022
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando				

VEIU 2019

Apelo	
Oferta:	1,000
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frontes:	1,000
Andar:	0,980
Obsolescência:	1,000
Topografia:	1,000
Novo1#	1,000
Novo2#	1,000
Novo3#	1,000

Oferta:	0,900
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frontes:	1,000
Andar:	0,980
Obsolescência:	1,000
Topografia:	1,000
Novo1#	1,000
Novo2#	1,000
Novo3#	1,000

Amostra 2										
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho									
Bairro:							Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Imobiliária REMAX									
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	Clique aqui para inserir a foto da amostra					
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador							
Idade Aparente:	2 anos	Padr. de Acabamento:	Normal							
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Novo							
Valor de Mercado:	R\$ 265.000,00	Vagas:	1							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.421,58	Data Amost.:						06.05.2022
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,040
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Amostra 3										
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho									
Bairro:							Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	ImovelWeb									
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	Clique aqui para inserir a foto da amostra					
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador							
Idade Aparente:	10 anos	Padr. de Acabamento:	Normal							
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular							
Valor de Mercado:	R\$ 210.000,00	Vagas:	1							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.503,89	Data Amost.:						09.05.2022
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 0,980
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Percino da Silva

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos										
Amostra 4										
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho									
Bairro:							Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	MPI Imóveis									
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	Clique aqui para inserir a foto da amostra					
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador							
Idade Aparente:	10 anos	Padr. de Acabamento:	Normal							
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular							
Valor de Mercado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	1							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.004,45	Data Amost.:						09.05.2022
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,080
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Amostra 5										
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho									
Bairro:							Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Mediterraneo Imóveis									
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	Clique aqui para inserir a foto da amostra					
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador							
Idade Aparente:	novo	Padr. de Acabamento:	Alto							
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Novo							
Valor de Mercado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	1							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.004,45	Data Amost.:						10.05.2022
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,080
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Amostra 6										
Endereço:	Rua Messina 600, esquina com a Rua 9 de Julho									
Bairro:							Cidade:		UF:	
Informante:	Casa Mineira Imóveis									
Área Priv./Constr.:	53,94	Topografia:	Plano	Testada:	Clique aqui para inserir a foto da amostra					
Área do Terreno:	53,94	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador							
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:	Normal							
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular							
Valor de Mercado:	R\$ 255.000,00	Vagas:	2							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.254,73	Data Amost.:						
Observações:	Mesmo condomínio do imóvel avaliando									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,000
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

12. PERSPECTIVA DE MERCADO

As condições para o mercado imobiliário atual estão estacionárias, apesar da atual redução nas restrições sanitárias, fruto das condições epidemiológicas do vírus conhecido como COVID19. Esse fato causa um aumento substancial na oferta imobiliária.

Há também uma redução no acesso ao crédito, consequência também das recentes altas de taxas como Selic, INCC e IGPM, essas, que por sua vez, afetam direta ou indiretamente os setores de construção civil, locação e financiamento imobiliário.

No entanto, observa-se uma perspectiva futura de recuperação do mercado imobiliário a partir de uma gradual retomada das atividades econômicas, setores de produção e serviços, aumento do consumo.

Essas considerações tornam robustos e consistentes os valores monetários coletados nas amostras para promover a conclusão do presente estudo.

13. CONCLUSÃO

A multiplicação do valor aritmético da média saneada de mercado por unidade de metro quadrado, (R\$ 4.115,68), pela metragem da área útil do imóvel, (53,94 m², de acordo com os documentos cartoriais), resulta em R\$ 221.999,78.

Portanto fica avaliado este imóvel em:

R\$ 222.000,00 (DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS).

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 13, (treze), folhas estando elas conferidas, rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 19 (dezenove) anexos, totalizando 27 folhas.

Jundiaí, 16 de Maio de 2022

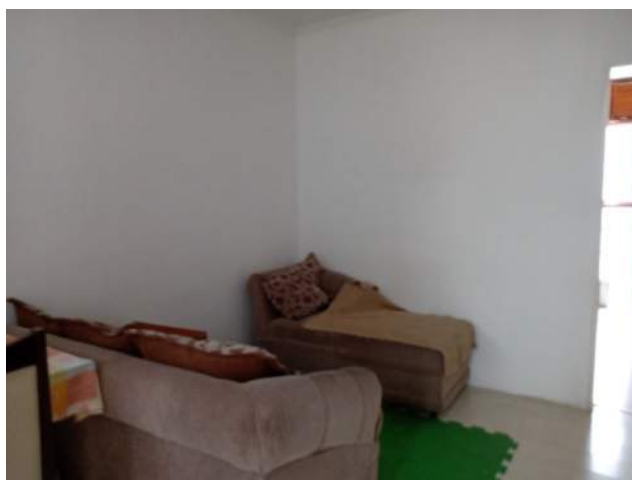

Elton Percino da Silva, Perito judicial

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

ANEXO 1 - ENTRADA DO APARTAMENTO, ANDAR TÉRREO

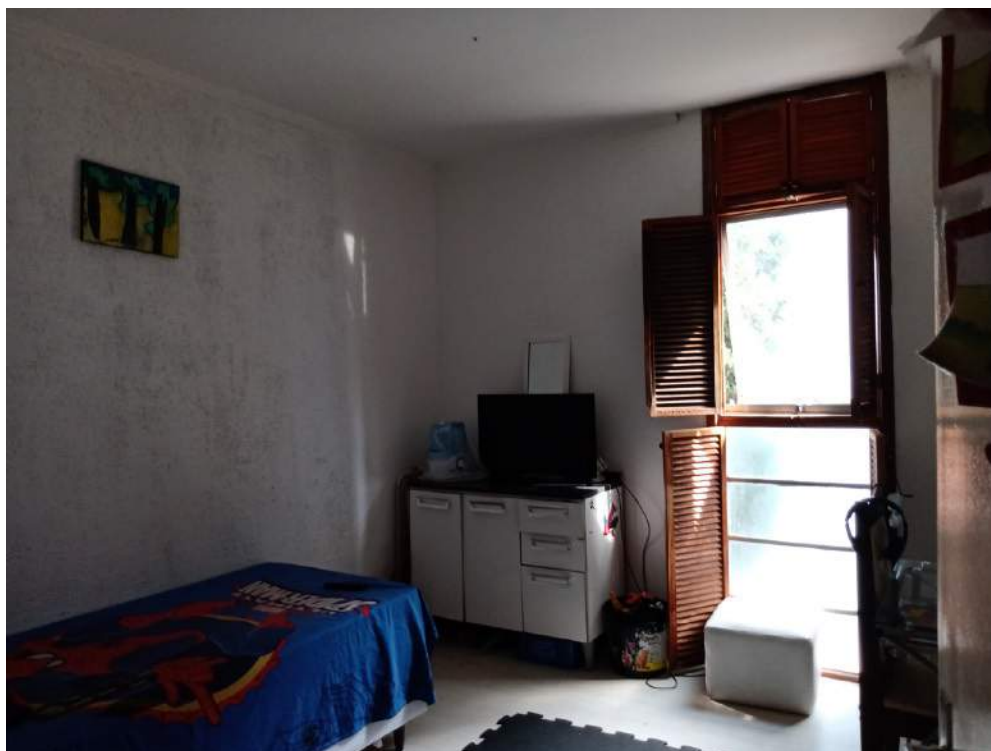


ANEXO 2 - SALA DE ESTAR



ANEXO 3 - DOIS QUARTOS

PRIMEIRO QUARTO



SEGUNDO QUARTO



ANEXO 4 - COZINHA TIPO AMERICANA



ANEXO 5 - LAVANDERIA



ANEXO 6 - BANHEIRO



ANEXO 7 - Vagas de Garagem.



ANEXO 8 - Localização.



ANEXO 9 - Localização



ANEXO 10 - Muros de Delimitação do Condomínio



ANEXO 11 - Portaria



ANEXO 12 - Salão de Festas e Churrasqueira



ANEXO 13 - Quadra de Futebol



AMOSTRAS

ANEXO 14 - Amostra 1

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

30 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Messina

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 59 m² por R\$ 270.000

COD. 259

Jardim Messina, Jundiaí - SP [VER NO MAPA](#)

59m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Apartamento com 2 Dormitórios na Av Nove de Julho em Jundiaí

Ótimo apartamento de Dois Dormitórios com Piso Laminado, Sala com Piso Laminado, Cozinha Azulejada, Wc Social, Lavanderia Azulejada. Uma Vaga coberta para Garagem.

Excelente Localização, Divisa entre a Rua Messina e a Av Nove de Julho em Jundiaí-SP

Condomínio com Portaria 24h e Sistema de Vigilância.

Apartamento Localizado no Térreo com Fácil acesso.

AGENDE SUA VISITA

TELEFONE : Solo Imóveis

Celular :

Corr Resp João Gabriel Agg CRECI 162794 - Atualizado em: -

Metrô e trens próximos

Apartamentos próximos da Estação Jundiaí

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

COMPRA

R\$ 270.000

Condomínio R\$ 400

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Solo Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

Mais 5 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

ANEXO 15 - Amostra 2

IMÓVEIS NOVOS
COMPRAR
ALUGAR
QUANTO VALE SEU APÊ?
ANUNCIE
ENTRAR
CADASTRE-SE

» Imóveis à Venda » SP » Apartamentos à venda em Jundiaí » Jardim Messina » Apartamento em Jardim Messina

Apartamento à venda em Jardim Messina - Apartamento Com 2 Dormitórios À Venda, 60 M² Por R\$ 265.000,00 - Jardim Messina - Jundiaí/sp

♀ Jardim Messina, Jundiaí - SP

Quartos : 2 | Área útil : 60m² | Vagas : 1 | Banheiros : 1 | Área total : 60 | Salas : 1 | Código: ap0876

Preço
R\$ 265.000
R\$ 4.417/m²

Fale com o anunciante

[VER TELEFONE](#)

Nome

Email

Celular

Vi este imóvel no 123i e gostaria de obter mais informações.

☐ Ao fazer pedidos de contato, concordo com o compartilhamento de meus dados pessoais para anunciantes que oferecem produto de meu interesse. Política de Privacidade Global

ENVIAR MENSAGEM

Apartamento à venda em Jardim Messina - Apartamento Com 2 Dormitórios À Venda, 60 M² Por R\$ 265.000,00 - Jardim Messina - Jundiaí/sp

Lindíssimo apto no 2º andar do Residencial Novo Mundo (Av. 9 de Julho x Rua Messina) todo reformado com 2dorm, lavabo, escritório, planejados em todos ambientes, todo piso em porcelanato. Venha conferir e apaixonar-se.

Outros valores

Condomínio	IPTU
R\$ 400	R\$ 0 / mês

Características da unidade

- Churrasqueira
- Escritório
- Lavabo

Características do condomínio

- Churrasqueira
- Salão De Festas

ANEXO 16 - Amostra 3

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Simule seu Crédito

Anunciar grátisEntrar

Fotos

Ver galeria

Contatar

Venda

R\$ 210.000

+ R\$ 435 Condomínio
IPTU R\$ 50

Apartamento - 57m² · 2 Quartos · 1 Vaga

%

♡

🗑️

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$1.410

Imoveweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jardim Messina > APARTAMENTO, COND. RESIDENCIAL NOVO MUNDO, JUNDIAÍ

Publicado há mais de 1 ano

Apartamento, Cond. Residencial Novo Mundo, Jundiaí

RUA MESSINA, Jardim Messina, Jundiaí 📍 Ver no mapa

🏠 57 m² Total

🛋️ 57 m² Útil

🚿 1 Banheiro

🚗 1 Vaga

🛏️ 2 Quartos

Apartamento localizado no condomínio Residencial Novo Mundo, situado na cidade de Jundiaí/SP, composto por 2 dormitórios, sala 2 ambientes, banheiro social com box de vidro, cozinha com armários, área de serviço, garagem para 1 vagas (coberta).
Imóvel com 57 m² e térreo. Condomínio próximo de serviços, comércio e transportes. - 01/12/2021

Olha o que oferece este imóvel.

Outros

Andares:

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva sua consulta

Perguntar

Conheça a vizinhança do imóvel

RestaurantesServiçosEscolas

⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio? Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

ANEXO 17 - Amostra 4

[Home](#)
[Quem Somos](#)
[Imóveis](#)
[Lançamentos](#)
[Serviços](#)
[Contato](#)

(11) 95230-0400

Bem vindo :)
[Entre ou cadastre-se](#)

APARTAMENTO A VENDA NA AVENIDA NOVE DE JULHO, JUNDIAÍ. OPORTUNIDADE!!!

Residencial Novo Mundo - JARDIM MESSINA - JUNDIAÍ/SP

Venda

R\$ 240.000,00

Condomínio
R\$ 435,00

IPTU
R\$ 51,85

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga

59 m² útil

59 m² construída

Marcia Paoli Imóveis

Foto 03

Fotos

Imprimir ficha

Compartilhe esse imóvel

f

t

i

p

s

w

m

e

Agora ficou ainda **mais fácil** conversar com a gente.

Atendimento pelo **WhatsApp**

Clique para Começar

Descrição do imóvel

APARTAMENTO A VENDA NA AVENIDA NOVE DE JULHO, JUNDIAÍ. OPORTUNIDADE!!!

Apartamento com 59 metros, 02 dormitórios com armários, wc social, cozinha planejada, 01 vaga de garagem coberta ao lado das escadas. 4º andar.

ACEITA FINANCIAMENTO.

Condomínio sendo pitado e reformado, área de lazer com quadra churrasqueira.

Este condomínio tem 2 entradas: Uma pela Rua Messina e outra pela 9 de Julho.

CRECI - 28689-J

Mais detalhes

Básico

Aces. Deficientes

Água

Serviços

Cozinha

Lavanderia

Portaria 24h

Lazer

Churrasqueira

Playground

Armários

Banheiro

Cozinha

Dormitórios

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar →

ANEXO 18 - Amostra 5

Casa

Mineira

imóveis

Comprar

Alugar

Anunciar

Favoritos

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Jardim Messina, Jundiaí - SP > Apartamento com 2 quartos, 58 m² à venda em Jardim Messina

Apartamento com 2 quartos, 58 m² à venda em Jardim Messina

Condomínio Residencial Novo Mundo
 Jardim Messina, Jundiaí - SP

58 m² 2 quartos 0 suítes 1 banheiro 1 vaga

CÓDIGO DO IMÓVEL: AP2013056-FS

Entre em contato preenchendo o formulário e informe sempre um telefone para receber todas as informações desejadas.

*Os preços, valores e características exibidos poderão sofrer mudanças sem aviso prévio, por este motivo todas as informações deverão ser confirmadas pelo departamento comercial.

Diferenciais do edifício
Churrasqueira

R\$ 255.000

Condomínio R\$ 435
IPTU R\$ 62

[Fale com o anunciante](#)

Anunciado por: [DreamCasa](#)
CRECI 06610-J-ES

Código do imóvel: AP2013056-FS

Fale com o anunciante

Seu nome

Anunciado por: [DreamCasa](#)
CRECI 06610-J-ES

Seu e-mail

Seu telefone (opcional)

Mensagem (opcional)

Ao informar meus dados, estou ciente da [Política de Privacidade](#) e dos [Termos de Uso](#).

[Enviar mensagem](#)

Localização

Jardim Messina, Jundiaí - SP

Pontos de interesse próximos

EMEB Professora Arcina Aparecida Nogueira Barboza (340 metros)
Escola de Inglês e Espanhol Park Idiomas (530 metros)
Terminal Rodoviário José Alves (560 metros)
Senac - Jundiaí (700 metros)
Renova Pele (870 metros)

Condomínios próximos

Residencial novo mundo (20 metros)
Abitare Eco Club (140 metros)
La Rochelle (150 metros)
Antonio Meirelles (390 metros)
Residencial Liberty (520 metros)
Residencial Piazza Messina (620 metros)

ANEXO 19 - Amostra 6

Área do Cliente | (011) 3308-8133 | (011) 96902-3109 | Ex: alugar apto com 2 dorms



QUEM SOMOS | IMÓVEIS | CADASTRE SEU IMÓVEL | CONTATO



Apartamento Padrão - Jardim Bonfiglioli Residencial para Venda em Jundiaí

Código8010

Fazer PerguntaDúvidas

Dormitórios2

Banheiro1

Garagem1

A. Útil59,00 M²

Favoritar

Comparar

Descrição do Imóvel

Excelente apartamento localizado no Condomínio Residencial Novo Mundo, bairro Jardim Bonfiglioli, na cidade de Jundiaí-SP, composto por 2 dormitórios sendo 1 com armário planejado, sala para 2 ambientes, cozinha com planejados, área de serviço, banheiro social com box de vidro e 1 vaga de garagem. Condomínio com portaria, churrasqueira. Excelente localização ao lado do Jundiaí shopping, rodoviária e fácil acesso as rodovias.

Itens do Imóvel

Área de Serviço

Box Blindex

Sala de Jantar

Armários

Sala de Estar

Itens do Edifício de Apartamento CONJUNTO RESIDENCIAL NOVO MUNDO

Informações

Quantidade de Andares: 4

Segurança

Cerca Elétrica

Utilitários

Gás Encanado

Portão Eletrônico

Simule um Financiamento

CAIXA

Bradesco

Itaú

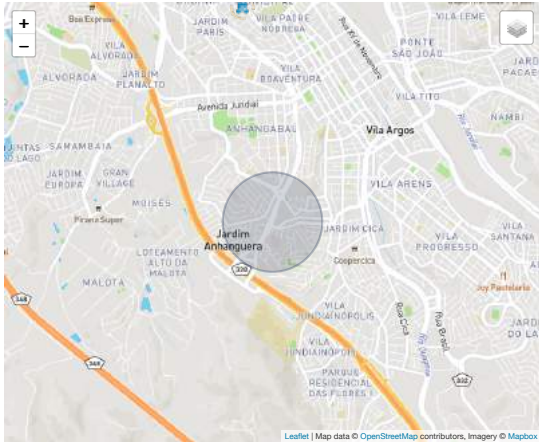
Santander

Realizadora

SICOOB

Sicredi

LOCALIZAÇÃO APARTAMENTO / PADRÃO EM JUNDIAÍ



Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio435,00

IPTU / Mês51,00

Total486,00

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda240.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)CONSULTE-NOS

Total240.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referencia: (8010), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível. Obrigado

Estou de acordo com os termos LGPD.

NÃO

SIM

ENVIAR

VEJA TAMBÉM

Apartamento Padrão

Ponte-de-Sao-Joao Jundiaí - SP

Venda: R\$265.000,00

Apartamento Padrão

Jardim-Pitangueiras-I Jundiaí - SP

Venda: R\$307.000,00

Apartamento Padrão

Vila-Namor Jundiaí - SP

Venda: R\$305.000,00

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2022 às 17:59 , sob o número WJAI22701022088 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005314-60.2017.8.26.0309 e código 99EDBFB.