

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6A VARA CÍVEL DA COMARCA DE
JUNDIAÍ SP**

REF.: PROCESSO 0004327-07.2018.8.26.0309

ASSUNTO: INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

REQUERENTE: REGIANE APARECIDA DE OLIVEIRA

REQUERIDO: GISLAINE APARECIDA DA SILVA JACARES

José Carlos Rodrigues Junior. Perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados descritos como “Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária” vem, mui respeitosamente, apresentar seu laudo para oportuna juntada aos autos.

JUNDIAÍ, 22 DE JUNHO DE 2021

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por finalidade a determinação do valor de mercado imobiliário atual de imóvel tipo apartamento.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um apartamento, situado à Avenida Nove de Julho, n. 3.351 torre 01, apartamento 112 “Edifício Portal dos Nobres”, Anhangabaú Jundiaí SP, CEP: 13.208-056.

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 04 de fevereiro de 2021, (fl. 177 e 178 dos autos), e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados, (05 de março de 2021 às 11h), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial ao local do imóvel sendo recebido pelo síndico que prontamente permitiu a entrada no referido condomínio.

Nenhuma das partes do processo compareceu para acompanhar a vistoria do apartamento em questão que encontrava-se fechado, o que impossibilitou a entrada, aferição e registro fotográfico in loco do imóvel objeto do presente estudo.

No entanto, o síndico do local permitiu a entrada, aferição e registro fotográfico completo de outro apartamento idêntico ao que está sendo avaliado, com a mesma posição geográfica em relação ao prédio e com as mesmas dimensões. Também permitiu o registro completo de todas as áreas comuns do condomínio.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento localizado no décimo primeiro andar, (11º), da edificação, contendo 78,7800m² de área privativa, e 46,9343m² de área comum, totalizando 125,7443m², de acordo com a matrícula de número 139.632 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí SP.

Características da edificação.

O Imóvel avaliando é constituído por:

- Duas vagas de garagem cobertas para automóvel médio (ANEXO A).
- Sala de estar continuada por sala de jantar, (ANEXO B).
- Sacada voltada para a avenida Nove de Julho, (ANEXO C).
- Cozinha tipo americana continuada por lavanderia, (ANEXO D).
- Banheiro Social, (ANEXO E).
- Possui três quartos, sendo um deles com espaço closet e suite, (ANEXO F).

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio e o apartamento aferido possuem acabamento padrão alto, sem constatação condominial de quaisquer danos em suas instalações elétricas e hidráulicas.

Como os registros foram obtidos a partir de outro apartamento equiparado, para a presente avaliação foram desconsiderados, (sem produzir prejuízo ao estudo), itens de mobiliário e acabamento, tais como armários, portas-balcão, acabamento em gesso no teto, pintura, fechamento em vidro da sacada e box de vidro nos banheiros.

O condomínio possui:

- Muros de proteção e delimitação em todo perímetro do terreno, (ANEXO G).
- Portaria para a entrada de pedestres e automóveis com segurança 24h e sistema de câmeras de vigilância distribuídos por todo condomínio, (ANEXO H).
- A torre possui dois elevadores de uso comum, (ANEXO I)
- Salão de jogos adulto e infantil equipados com mobiliários, brinquedos e mesas de jogos, (ANEXO J).
- Espaço gourmet, (ANEXO K).
- Academia equipada, (ANEXO L).
- Salão de Festa, (ANEXO M).
- Quadra poliesportiva, (ANEXO N).
- Playground Infantil, (ANEXO O).
- Piscina adulto e infantil, (ANEXO P).

7. CARACTERÍSTICAS URBANAS E INFRAESTRUTURA

A região na qual o objeto da presente análise encontra-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;
- Shopping Centers e pólos comerciais;
- Serviços públicos e privados de saúde;
- Creches e escolas públicas e privadas;

O local apresenta características com predomínio de casas, condomínios e comércios de alto padrão. Especificamente este trecho do logradouro onde encontra-se o imóvel, tem como característica o tráfego intenso, por tratar-se de importante via de acesso da cidade, (ANEXO Q).

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Foi executada a avaliação 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 15.06.2021 a 21.06.2021.

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.

- Oferta de apartamentos no mesmo condomínio ou mesmo bairro 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 5 aferições de imóveis postos a venda em diferentes imobiliárias da região. Todas as 5 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 do imóvel por unidade de metro quadrado.

Obtidos estes valores, (um para cada amostra saneada), somou-se os cinco resultados e posteriormente dividiu-se por 5, (número de amostras saneadas), para se obter o valor médio de mercado por metro quadrado construído. Tendo-se esse valor médio por metro quadrado, multiplicou-se o mesmo pela metragem total construída do bem avaliado, (78,7800m²), obtendo-se então o valor médio de mercado do imóvel em questão.

10. AMOSTRAS COLETADAS

● AMOSTRA DE IMÓVEL 1

ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, número 3.351 (ANEXO R)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 79 m² área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 635.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 7.234,18

FONTE: ACW2 Imóveis

<https://www.acw2imoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/anhangabau/apartamento/67804468>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 2

ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, número 3.351, (ANEXO S)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 78 m² área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 490.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 5.653,85

FONTE: Viva Real Imóveis <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS490000-id-2501989585/>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 3

ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, número 3.351, (ANEXO T)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 78 m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 510.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 5.884,62

FONTE: Viva Real Imóveis <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-79m2-venda-RS510000-id-2507274044/>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 4

ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, número 3.351, (ANEXO U)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 83 m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 638.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 6.918,07

FONTE: PHD Gestão Imobiliária <https://www.phdgestaoimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/1232-apartamento-venda-anhangabau-jundiai-sp.html>

● AMOSTRA DE IMÓVEL 5

ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, número 3.351, (ANEXO U)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 84 m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 590.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 6.321,43

FONTE: Lello Imóveis

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

Informações Gerais					
Processo:	0004327-07.2018.8..26.0309		Data da Vistoria	05/03/2021	
Requerido:	GISLAINE APARECIDA DA SILVA JACARES				
Endereço:	Avenida Nove de Julho, 3.351		Data do Laudo:	22/06/2021	
Complemento:	Torre 1 apto 112		Matrícula:	139.632	
Bairro:	Anhangabaú		Cartório:	1o Oficial de Reg. de Imóveis, Títulos e Docs e Civil de PJ de Jundiaí SP	
Cidade:	Jundiaí	UF:	SP	CEP:	13.208-056

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno:	78,78 m²	Terreno:	
Construída:	78,78 m²	Construída:	
Comum:	46,93 m²	Fração Ideal:	
Garagem:		Topografia:	
Depósito:		Est. Conservação:	Novo
Total:		Qtd. de Quartos:	3
Fração Ideal:		Qtd. de Vagas:	2
		Ocupação:	

Valor de Mercado
R\$ 525.400,00
(QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL, QUATROCENTOS 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:	José Carlos Rodrigues Junior
----------------------	------------------------------

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

José Carlos Rodrigues Junior

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	78,78 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	Ao lado do Jundiá Shopping
Fator Desvalorizante:	

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

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

José Carlos Rodrigues Junior

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	completo (10 a 20 itens la:	Sim	2	3
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
		2		

Adendo	
Imóvel em Constr.:	Status da Obra:
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?	

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

José Carlos Rodrigues Junior

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

Dados considerados do Imóvel avaliado					
Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Avenida Nove de Julho, 3.351				
Bairro:	Anhangabaú	Cidade:	Jundiá	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	78,78	Topografia:	0	Testada:	-
Área do Terreno:	78,78	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Casa Superior		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					

Pesquisa de Dados Comparativos					
Amostra 1					
Endereço:	Nove de Julho, 3351 Portal dos Nobres				
Bairro:	Anhangabaú	Cidade:	Jundiá	UF:	SP
Informante:	ACW2 Imóveis				
Área Priv./Constr.:	79,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	79,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Fino		
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R\$ 635.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.234,18	Data Amost.:	20/06/2021
Observações:					

VEIU	2019
Apelo	
Oferta:	1,000
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frontes:	1,000
Andar:	1,000
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:	1,000
Obsolescência:	0,956
Topografia:	1,000
Novo1#	1,000
Novo2#	1,000
Novo3#	1,000

Amostra 2										
Endereço:	Nove de Julho, 3351 Portal dos Nobres									
Bairro:	Anhangabaú			Cidade:	Jundiaí			UF:	SP	
Informante:	Viva Real Imóveis									
Área Priv./Constr.:	78,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	78,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Fino							
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Valor de Mercado:	R\$ 490.000,00	Vagas:	2	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.653,85	Data Amost.:	20/06/2021					
Observações:										
Clique aqui para inserir a foto da amostra										

Amostra 3										
Endereço:	Nove de Julho, 3351 Portal dos Nobres									
Bairro:	Anhangabaú			Cidade:	Jundiaí			UF:	SP	
Informante:	Viva Real Imóveis									
Área Priv./Constr.:	78,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	78,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Fino							
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Valor de Mercado:	R\$ 510.000,00	Vagas:	2	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.884,62	Data Amost.:	21/06/2021					
Observações:										
Clique aqui para inserir a foto da amostra										

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

José Carlos Rodrigues Junior Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos										
Amostra 4										
Endereço:	Nove de Julho, 3351 Portal dos Nobres									
Bairro:	Anhangabaú			Cidade:	Jundiaí			UF:	SP	
Informante:	PHD Gestão Imobiliária									
Área Priv./Constr.:	83,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	83,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Fino							
Idade Aparente:	5 anos	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Valor de Mercado:	R\$ 638.000,00	Vagas:	2	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.918,07	Data Amost.:	21/06/2021					
Observações:										
Clique aqui para inserir a foto da amostra										

Amostra 5										
Endereço:	Nove de Julho, 3351 Portal dos Nobres									
Bairro:	Anhangabaú			Cidade:	Jundiaí			UF:	SP	
Informante:	Lello Imóveis									
Área Priv./Constr.:	84,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	84,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Fino							
Idade Aparente:	5	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Valor de Mercado:	R\$ 590.000,00	Vagas:	2	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.321,43	Data Amost.:	22/06/2021					
Observações:										
Clique aqui para inserir a foto da amostra										

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,000
 Obsolescência: 0,956
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,000
 Obsolescência: 0,956
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

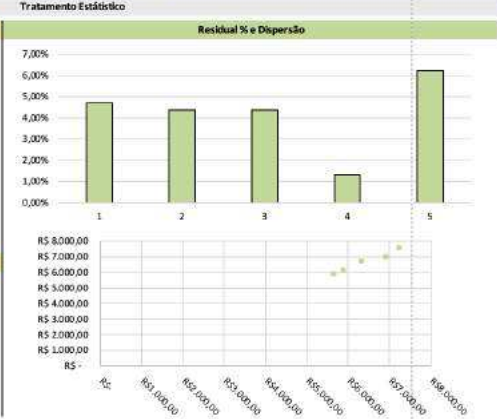
Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,000
 Obsolescência: 1,000
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,000
 Obsolescência: 0,956
 Topografia: 1,000
 Novo1#: 1,000
 Novo2#: 1,000
 Novo3#: 1,000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano													
José Carlos Rodrigues Junior				Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.553-2									
Homogeneização de Dados													
A	Vl de Mercado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	F. Padrão	F. Andar	F. Obsol.			Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 635.000,00	79,00	0,900	R\$ 7.234,18	1,000	1,001	1,000	1,000	1,046	1,000	1,000	1,047	R\$ 7.574,08
2	R\$ 490.000,00	78,00	0,900	R\$ 5.653,85	1,000	0,998	1,000	1,000	1,046	1,000	1,000	1,044	R\$ 5.901,50
3	R\$ 510.000,00	78,00	0,900	R\$ 5.884,62	1,000	0,998	1,000	1,000	1,046	1,000	1,000	1,044	R\$ 6.142,38
4	R\$ 638.000,00	83,00	0,900	R\$ 6.918,07	1,000	1,013	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,013	R\$ 7.008,91
5	R\$ 590.000,00	84,00	0,900	R\$ 6.321,43	1,000	1,016	1,000	1,000	1,046	1,000	1,000	1,062	R\$ 6.716,24
-	-	78,78	-	R\$ -	1,000	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-
				Média	R\$ 6.402,43							Média	R\$ 6.668,62
				Desvio	669,470							Desvio	671,438
				Coef. de variação	0,105							Coef. de variação	0,101
										Média Saneada	R\$ 6.668,62		
										Limite Inferior	R\$ 4.668,04		
										Limite Superior	R\$ 8.669,21		
										Amostras Saneadas	5		
										Amostras Descartadas	0		
Valor de Mercado Área x Unit/m² x Fator Ajuste = R\$ 525.400,00													
78,78 x R\$6.668,62 x 1,00 = R\$ 525.400,00													
Tratamento Estatístico													
DADOS				Residual % e Dispersão									
Número de Amostras Coletados:				5									
Número de Amostras Saneadas:				5									
Limite Inferior (p/m²):				R\$ 4.668,04									
Média Aritmética (p/m²):				R\$ 6.668,62									
Limite Superior (p/m²):				R\$ 8.669,21									
Média Saneada (p/m²):				R\$ 6.668,62									
T. de Student:				1,533									
Desvio Padrão:				671,44									
Coeficiente de Variação:				0,101									
INTERVALO DE CONFIABILIDADE													
Resultado(p/m²):				R\$ 514,73									
Inferior (p/m²):				-7,72%									
Superior (p/m²):				7,72%									
Amplitude Total				15,44%									

8	Adicionar	Remover		
Ação nos Cálculos - Não Alterar				
Soma Saneada	N Amostras Saneadas	N Amostras Coletadas	Desvio saneado	Residual %
R\$ 7.574,08	1	1	R\$ 7.574,08	4,70%
R\$ 5.901,50	1	1	R\$ 5.901,50	4,38%
R\$ 6.142,38	1	1	R\$ 6.142,38	4,38%
R\$ 7.008,91	1	1	R\$ 7.008,91	1,31%
R\$ 6.716,24	1	1	R\$ 6.716,24	6,25%
R\$ 33.343,12	5	5	R\$ 6.668,62	

Sumatório de Fatores	
Máximo	1,062
Mínimo	1,013



12. PERSPECTIVA DE MERCADO

As condições para o mercado imobiliário atual são estacionárias, tendo em vista o cenário sanitário atual de pandemia e restrições sociais, fruto das condições epidemiológicas do vírus conhecido como COVID19.

Esse fato produz um aumento substancial na oferta imobiliária, em contra partida tem-se uma demanda regressiva. No entanto, observa-se uma perspectiva futura de recuperação do mercado imobiliário a partir de uma gradual retomada das atividades econômicas, fruto dos recentes avanços de vacinação global e nacional, fato este que torna robusto e consistente o valor monetário coletado 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\$ 6.668,62), pela metragem da área útil do imóvel, (78,78 m²), resulta em R\$ 525.353,88. Portanto fica avaliado este imóvel em:

R\$ 525.400,00 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUATRO CENTOS REAIS).

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 12, (doze), folhas estando elas conferidas, rubricadas e esta última assinada.

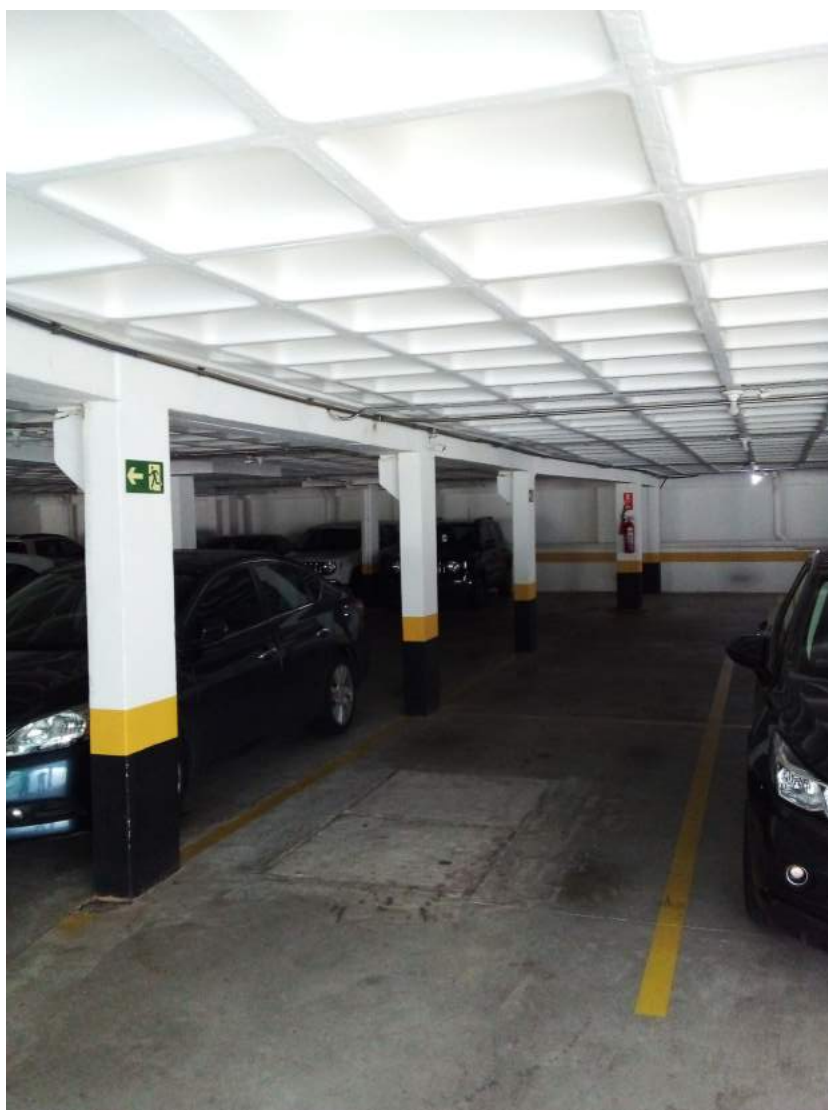
Acompanham 23 (vinte e três) anexos, totalizando 36 folhas.

Jundiaí, 22 de Junho de 2021

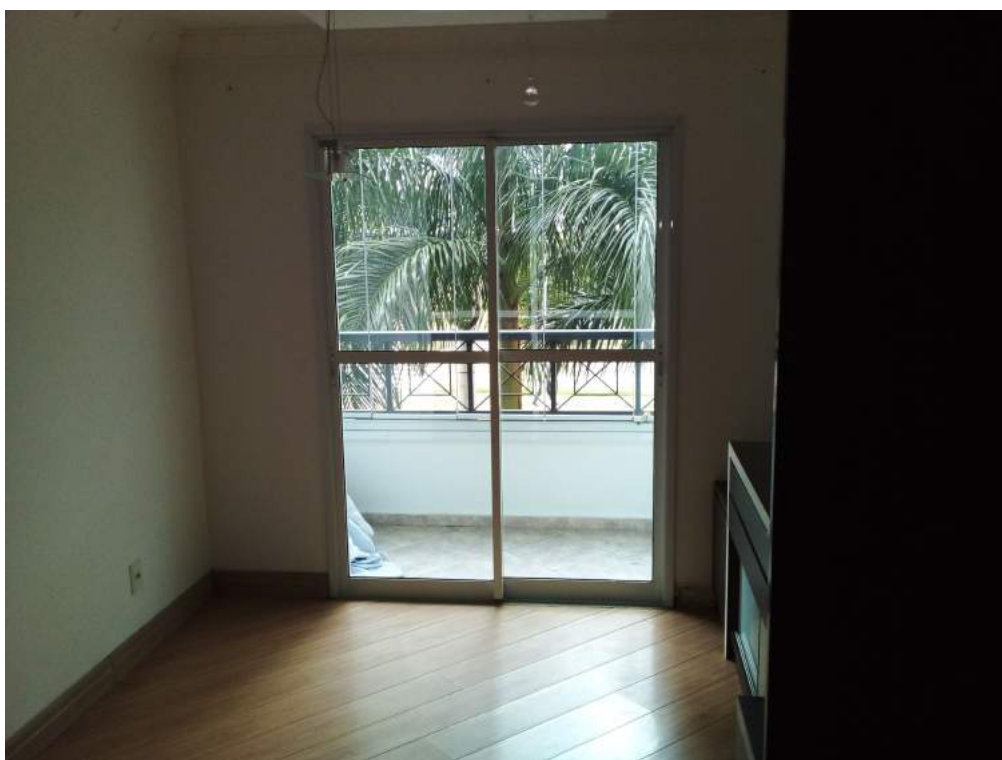
José Carlos Rodrigues Junior

Perito judicial

ANEXO A - VAGAS DE GARAGEM



ANEXO B - SALA DE ESTAR E JANTAR



ANEXO C - SACADA



ANEXO D - COZINHA E LAVANDERIA



ANEXO E - BANHEIRO SOCIAL

ANEXO F - TRÊS QUARTOS SENDO UM DELES COM CLOSET E SUITE



QUARTO COM CLOSET E SUITE



ANEXO G - MUROS DE PORTEÇÃO E DELIMITAÇÃO



ANEXO H - PORTARIA DE ENTRADA



ANEXO I - ELEVADORES



ANEXO J - SALÃO DE JOGOS ADULTO E INFANTIL



ANEXO K - ESPAÇO GOURMET



ANEXO L - ACADEMIA



ANEXO M - SALÃO DE FESTAS



ANEXO N - QUADRA POLIESPORTIVA



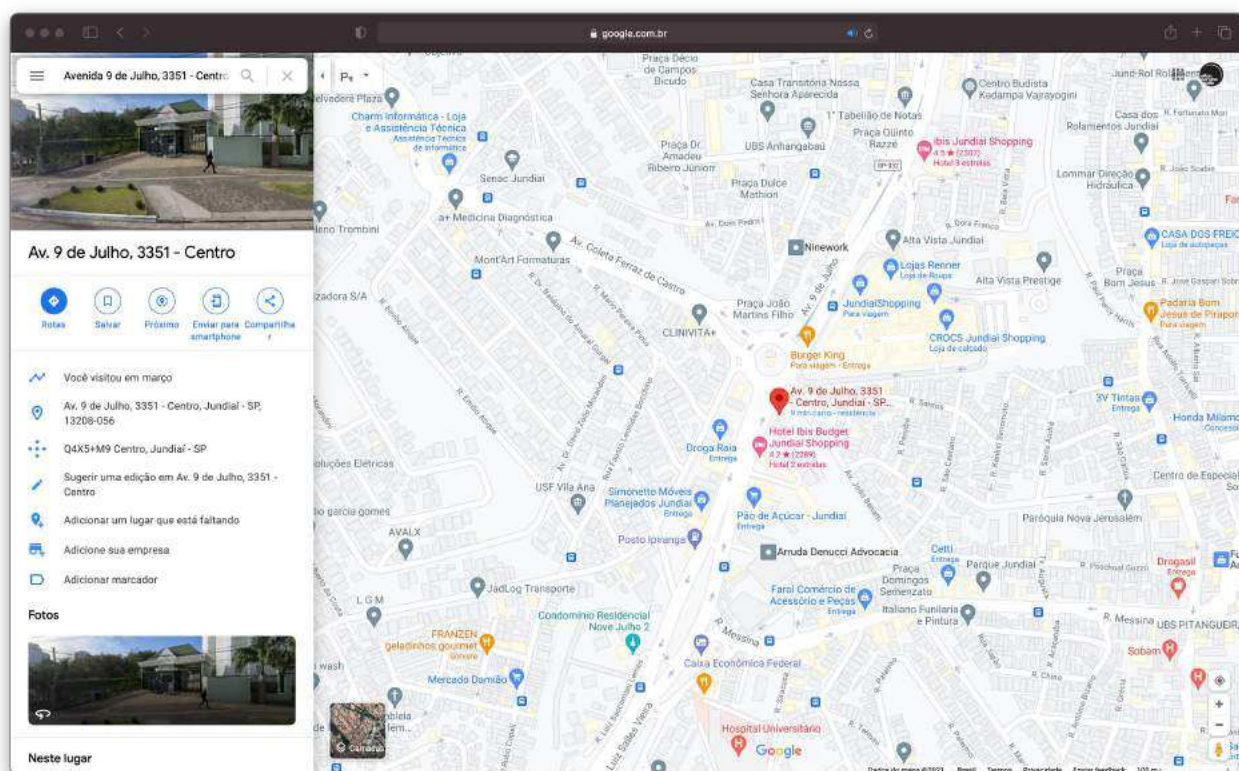
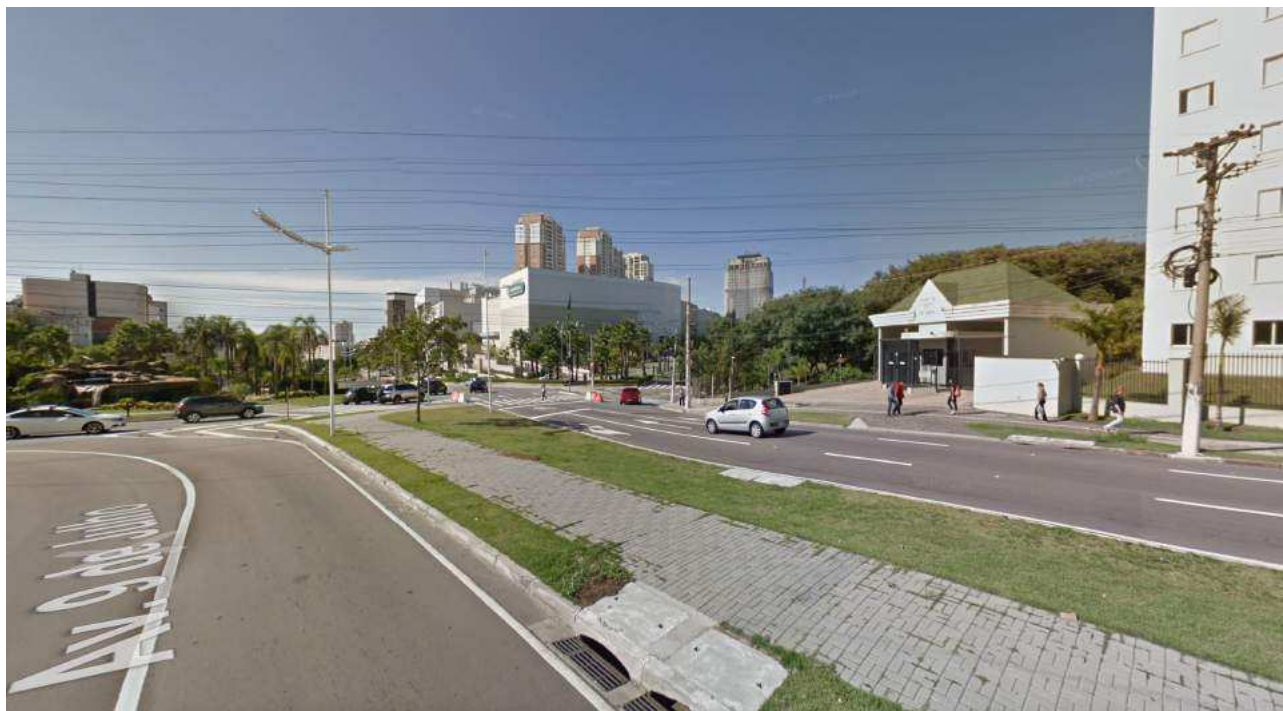
ANEXO O - PLAYGROUND INFANTIL



ANEXO P - PISCINA ADULTO E INFANTIL



ANEXO Q - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





ANEXO R - AMOSTRA DE IMÓVEL 1

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

Bem vindo!

Entre ou cadastre-se

(11) 93099-9229

(11) 3964-2140

Apartamento - Portal dos Nobres

📍 ANHANGABAÚ - JUNDIAÍ/SP

AP02192

Venda

R\$ 635.000,00

Condomínio

R\$ 730,00

IPTU

R\$ 1.300,00

3 dormitórios

1 suíte

2 banheiros

2 vagas

79 m² útil

79 m² construída

Compartilhe esse imóvel

Facebook, Twitter, LinkedIn, WhatsApp, Email, Print

Fotos Imprimir foto

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

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

Atendimento pelo WhatsApp

[Clique para Começar](#)

Descrição do imóvel

Lindo Apartamento Reformado com revestimento em porcelanato de primeira linha e sol da manhã - Semi mobiliado com 3 dormitórios (01 suíte com closet) - sem mobiliário, Sala 2 ambientes com sacada integrada e fechada com vidro, teto em drywall com iluminação estilo industrial e spots embutidos, decoração com cimento queimado, parede menor com espelho e a outra em revestimento 3D em porcelanato. Sofá sob medida, rack em laca off-white, mesa 1,50x1,50 em laca com vidro + 6 cadeiras de madeira com estofado em linho. Cozinha planejada com fogão cooktop modelo indução, torneira com água quente.

Vendido com os móveis e eletros (exceto: cama, televisão, puffa, geladeira e microondas).

Localização Privilegiada - Ao lado Jundiaí Shopping e com amplo comércio.

Agende uma visita!

ANEXO S - AMOSTRA DE IMÓVEL 2

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

[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Jundiaí · Anhangabau · Avenida Nove de Julho

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 490.000

COZ./AP02041

Condomínio Edifício Portal dos Nobres · Avenida Nove de Julho, 3351 - Anhangabau, Jundiaí - SP

[VER NO MAPA](#)

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

APARTAMENTO A VENDA EM JUNDIAÍ, CONDOMÍNIO PORTAL DOS NOBRES NO BAIRRO JARDIM PAULISTA. APARTAMENTO A VENDA EM JUNDIAÍ, CONDOMÍNIO PORTAL DOS NOBRES NO BAIRRO JARDIM PAULISTA.

Localização Ímpar, na principal Avenida de Jundiaí, a Nove de Julho ao lado do Jundiaí Shopping, próximo da escola Criarte, da rodoviária e do acesso a rodovia Anhangueira.

Frete para a Avenida Nove de Julho, sol da tarde, contando 3 dormitórios com armários planejados sendo 1 suíte com closet, banheiros da suíte e social com box de vidro, sala para 2 ambientes em sacada toda envidraçada, cozinha totalmente planejada, área de serviço com armário planejado. Aquecimento a gás 2 2 vagas de garagem sem demarcação.

Condomínio com ótima área de lazer com piscina de rala e infantil, quadra esportiva, sauna, salão de festas, espaço lounge com churrasqueira, brinquedoteca, salão de jogos e playground.

COMPRA

R\$ 490.000

Condomínio **R\$ 500**

IPTU **R\$ 100**

ANUNCIANTE

Stack Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

Mais 9 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

ANEXO T - AMOSTRA DE IMÓVEL 3

VivaReal

COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS

ENTRAR

24 fotos

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Jundiaí · Anhanguabaú · Avenida Nove de Julho

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 510.000

COD. 201058-2-136572

Condomínio Edifício Portal dos Nobres · Avenida Nove de Julho, 3351 - Anhanguabaú, Jundiaí - SP.

VER NO MAPA

78m²

3 quartos

2 banheiros 1 suíte

2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Apartamento para Venda em Jundiaí, Anhanguabaú, 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas

Na melhor localização de Jundiaí, na Av. 9 de Julho !!!

Condomínio Portal dos Nobres, apartamento de 3 dormitórios sendo uma suíte, closet, todo em piso laminado, armários planejados, cozinha rica em armários, sala ampla, sacada.

Ao lado do Jundiaí Shopping, o Portal dos Nobres conta com uma área de lazer fantástica, academia completa, piscina adulto e infantil, quadra poliesportiva, salão de festas, espaço gourmet, brinquedoteca.

Apartamento está com inquilino e desocupa em Abril/2021

Agende uma visita!

COMPRAR

R\$ 510.000

Condomínio

R\$ 650

IPTU

R\$ 120

ANUNCIANTE

Julio Fernando Silva

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

ANEXO U - AMOSTRA DE IMÓVEL 4

Nossas Redes Sociais:

- [f](#)
- [in](#)
- [ig](#)

(11) 99585-5362

Atendimento por E-mail

[PRINCIPAL](#)
[QUEM SOMOS](#)
[VENDA](#)
[ALUGUEL](#)
[CONDÔMINIOS](#)
[+ INFORMAÇÕES](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[FALE CONOSCO](#)

Q seu imóvel está aqui?

Finalidade: Seleção

Tipo: Geral

Cidade: Geral

Bairro: Geral

Q Buscar

Buscar por Cód. Referência

Busca Avançada

Principais » Venda » Apartamento » **Apartamento Phd843**

Apartamento no condomínio Portal dos Nobres - Jundiaí (SP), com 83 M²
Avenida Nove de Julho, 333
Arhangabaí (Zona Centro), Jundiaí - SP

PRONTO PARA MOVER

Portal dos Nobres
Apartamento → Venda

Imprimir

Enviar por e-mail

Solicitar ligação

Adicionar aos favoritos

Fotos

Mapa

Informações

Posição: Sol da Manhã

Mobiliário: Mobiliado

Em Condomínio

Condomínio: Portal dos Nobres

Acabeta Permuta

Estudo permuta por casa de maior valor em condomínio em Jundiaí (SP)

Medidas

Área Total: 83,00m²

Área Privativa: 83,00m²

Área Construída: 83,00m²

Terreno Área Total: 83,00m²

Características

✓ Academia

✓ Piscina

✓ Quilozques Com Churrasqueira e Forno de Pizza

✓ Churrasqueira

✓ Portaria 24 Horas

✓ Salão de Festas

✓ Espaço Gourmet

✓ Quadra Poliesportiva

✓ Salão de Jogos

O que tem perto?

✓ Açougue, Feiras e Supermercados

✓ Escolas Particulares

✓ Farmácia

✓ Ponto de Ônibus

✓ Rodovia

✓ Bancos

✓ Escolas Públicas

✓ Hipermercados

✓ Posto de Gasolina

✓ Shopping

✓ Comércio

✓ Faculdade

✓ Hospital

✓ Posto de Saúde

Descrição

Apartamento no condomínio Portal dos Nobres - Jundiaí (SP)

Andar alto, com 83 M², 3 dormts (sendo 1 suíte com closet. Nos outros 2 quartos, um deles tem armários e no outro, escrivanha). 2 vagas de garagem cobertas.

Área de lazer com Piscina, quadra, academia, espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza, salão de jogos adulto, salão de jogos infantil e salão de festas (todas as áreas equipadas).

Estudo permuta por casa de maior valor em condomínio em Jundiaí (SP) !!

AGENDE SUA VISITA !!

IMÓVEIS SIMILARES

Pronto Para Mover

Edifício Torrence
Via Guaraní / Jundiaí - SP
R\$ 380.000,00
Q MAIS DETALHES

Pronto Para Mover

Itapua
Centro / Jundiaí - SP
R\$ 550.000,00
Q MAIS DETALHES

Pronto Para Mover

Fátima Torres de São José
Jardim Torres São José / Jundiaí - SP
R\$ 525.000,00
Q MAIS DETALHES

Pronto Para Mover

Piazza Manzoni
Jardim Guilfois das Várzea / Jundiaí - SP
R\$ 425.000,00
Q MAIS DETALHES

PhD Gestão Imobiliária

1.415 curtidas

Curte Página

Fale conosco

PhD Gestão Imobiliária / CRECI 28305-J

Rua Dr. Pedroso do Muniz, 84 - Jundiaí

Cep: 13077-080 Jundiaí - SP / Fone: (11) 99585-5362

watc@phdgestaoimobiliaria.com.br

NAVEGAÇÃO

- Principal
- Quem Somos
- Financiamento
- Notícias
- Encomece seu imóvel
- Negocie seu Imóvel
- Fale Conosco
- Política de Privacidade

ATENDIMENTO

(11) 99585-5362

Atendimento por E-mail

NOSSAS REDES SOCIAIS

f in ig

INDICADORES

Visualizar cotações

Envie mensagem

Me Chame no WhatsApp

© 2021 - PhD Gestão Imobiliária - Todos os direitos reservados

Esta site usa cookies para melhorar a sua experiência no uso do site. Ao usar lá, você concorda o uso de cookies.

OK Política de Privacidade

Atendimento por Chat

Gratuito OFFLINE

ANEXO V - AMOSTRA DE IMÓVEL 5

ÁREA DO CLIENTE
ANUNCIAR MEU IMÓVEL
INDICAR UM IMÓVEL

Lello Imóveis > Venda > Residências à venda > Apartamento > 3 Quartos > Jundiaí > imóvel 202585

Comprar: **R\$ 590.000,00**

Conheça agora este imóvel

AGENDE SUA VISITA

A visita poderá ser virtual, dependendo da disponibilidade do proprietário.

QUERO MAIS INFORMAÇÕES

OU

Ligue: (011) 4583-2088

Loja Jundiaí - Rua São Lázaro, 177/187
Jardim Brasil - Jundiaí/SP

Código do imóvel: 202585

Apartamento Padrão para comprar | Anhangabaú
Av. Nove de Julho, Anhangabaú, Jundiaí

R\$ 590.000,00

Preço / m²: R\$ 7.023,81

Condomínio: R\$ 700,00

IPU: R\$ 104,00

51m² de Área

3 Quartos (1 Suíte)

2 Banheiros

2 Vagas

Código do imóvel: 202585

Compartilhar:

Curtiu este imóvel? Nos últimos 30 dias ele recebeu 54 visualizações.

Descrição do imóvel

Apartamento para venda em Jundiaí, Bairro Anhangabaú, Cond Portal dos Nobres ao lado Jundiaí Shopping. Mobiliado, repleto de armários planejados de primeira linha em todos os ambientes, vista para Av. Nove de Julho, localização privilegiada, bairro com toda infraestrutura comercial e de serviços, próximo a Rodoviária. Com 3 dormitórios sendo uma suíte com closet, sala dois ambientes com sofá, painel e TV, sacada, banheiro social, cozinha com geladeira, fogão, micro-ondas, área de serviço. Lazer com piscina, playground, churrasqueira e quadra, espaço Kids, Salão de festas. Portaria 24 horas.

José Carlos Rodrigues Júnior