

EXMO. SR. DR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP.

REF.: PROCESSO No: 0000981-48.2018.8.26.0309

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 2

ADVOGADO: CESAR ANTONIO PICOLO

ELISABELTE DE JESUS BARATTI

EXECUTADO: JEFFERSON APARECIDO DA SILVA

ELTON PERCINO DA SILVA. 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, 20 DE OUTUBRO DE 2023

1. OBJETIVO

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

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um apartamento de número 112, 1º andar do Edifício 2 do Condomínio denominado Residencial Tupi 2, Localizado na Rua Carlos Hummel Guimarães, número 451, Jundiaí SP, Jardim Tamoio, Jundiaí SP, CEP 13219-325. (ANEXO 1).

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 12.07.2023, (fl. 229 dos autos), e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados, (08.08.2023 às 09h), para a referida vistoria de avaliação.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido local do imóvel na data e horário marcado, mas já dentro das áreas comuns do condomínio, ao encontrar-se com o senhor Jefferson Aparecido da Silva, parte no presente processo como executado, este que apresentava aparente desorientação, não permitiu a entrada no apartamento sob escrutínio, apesar dos insistentes pedidos deste perito, do zelador responsável pelo condomínio e de seu pai que mora em outro apartamento no mesmo edifício.

Visto que o executado não declinou de sua decisão de impedir a entrada em seu apartamento, o pai do senhor Jefferson Aparecido da Silva permitiu a realização de vistoria ampla e detalhada com o registro fotográfico completo de todos os ambientes e cômodos do próprio apartamento que encontra-se no mesmo edifício do condomínio. Fato que possibilitou a elaboração do presente laudo, uma vez que todas as unidades são idênticas em suas dimensões e sua planta baixa.

Também foram feitos registros fotográficos das áreas de uso comum, sem nenhum impeditivo.

Para cada unidade há uma vaga disponível de garagem descoberta, mas não foi possível determinar a vaga específica do apartamento 112, por não haver a colaboração do proprietário.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento de número 112, 1º andar do Edifício 2 do Condomínio denominado Residencial Tupi 2, Localizado na Rua Carlos Hummel Guimarães, número 451, Jundiaí SP. Possui área privativa de 42,500m², 12,00m² como área de garagem e área comum de 4,8512m², totalizando 59,3512m², de acordo com sua matrícula de número 134.740 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí SP. (ANEXO 2).

Características da edificação, (Os registros fotográficos dos anexos a seguir são do apartamento do pai do executado).

O Imóvel avaliando é constituído por:

- Garagem descoberta para um automóvel médio (ANEXO 3).
- Sala de estar continuada pela cozinha, espaço lavanderia. (ANEXO 4).
- Hum quarto com janela voltada para frente do bloco onde encontra-se corredores e escadas de uso comum, (ANEXO 5).
- Hum quarto com janela voltada para os fundos do bloco, (ANEXO 6).
- Banheiro social. (ANEXO 7).

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio é resultado das ações públicas de casa própria e moradia popular, e é parte do complexo Tupi que conta com um total de 3 condomínios com características semelhantes.

Não foi possível constatar as condições de conservação do apartamento in-loco, tais como pintura, revestimentos e piso, instalações elétrica e hidráulica. Há apenas o relato dos vizinhos ao lado de falta de limpeza e presença de mau odor, assim como o acúmulo de lixo.

O condomínio possui:

- Cercas de proteção e delimitação em todo perímetro do terreno, (ANEXO 8).
- Entrada de pedestres com guarita, mas não havia nenhum funcionário ou segurança para o controle de entrada e saída. (ANEXO 9).
- Portão de entrada e saída de automóveis com acionamento eletrônico, (ANEXO 10).
- Salão de uso comum, campo gramado e playground Infantil. Todos esses itens sem sinais de reparos e conservação. (ANEXO 11).

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;
- Serviços públicos de saúde;
- Creches e escolas públicas;

O local apresenta características com predomínio de casas e apartamentos populares. Especificamente este trecho do logradouro onde encontra-se o imóvel, tem como característica o tráfego tranquilo, por se tratar de local predominantemente residencial, (ANEXO 12).

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 18.10.2023 a 20.20.2023.

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.

- Imóveis que apresentam função social semelhante ao do imóvel avaliando, (empreendimentos incentivados ou idealizados e executados pelo poder público, que atendem as demandas do déficit habitacional e urbanização municipal).
- 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. Todas as 6 amostras foram saneadas, respeitados os resultados obtidos com os cálculos de “Desvio Padrão” e “Coeficiente de Variação”. Sendo assim, foi deter-

minado 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 seis resultados e posteriormente dividiu-se por 6, (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, (42,50 m²), obtendo-se então o valor médio de mercado do imóvel em questão.

10. AMOSTRAS COLETADAS

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 1. (ANEXO 13).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Condomínio encontra-se na mesma rua e é o primeiro condomínio do complexo Residencial Tupi

METRAGEM: 42,50m² área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 148.400,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 3.233,38

FONTE: Chaves na Mão. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-ven-da-2-quartos-com-garagem-sp-jundiai-jardim-tamoio-42m2-RS148400/id-16050412/>

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 2. (ANEXO 14).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi II , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 42,50 m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 170.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 3.630,50

FONTE: Zap Imóveis. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-49m2-id-2648535186/?>

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 3. (ANEXO 15).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi II , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 42,50m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$140.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 2.989,82

FONTE: Viva Real. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2660626515/>

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 4. (ANEXO 16).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi III , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Condomínio encontra-se na mesma rua e é o terceiro condomínio do complexo Residencial Tupi

METRAGEM: 42,50m2 área construída

VALOR PEDIDO: R\$ 146.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 3.440,57

FONTE: Sabrina Oliveira Imóveis. <https://sabrinaoliveiraimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/jardim-tamoio/apartamento/73087037>

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 5. (ANEXO 17).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Condomínio encontra-se na mesma rua e é o primeiro condomínio do complexo Residencial Tupi

METRAGEM: 42,50m2 área construída.

VALOR PEDIDO: R\$ 130.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 2.776,26

FONTE: Lopes. <https://www.lopes.com.br/imovel/REO726856/venda-apartamento-2-quartos-jundiai-jardim-tupi>

■ AMOSTRA DE IMÓVEL 6. (ANEXO 18).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi II , (ANEXO P)

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Mesmo condomínio do imóvel avaliado.

METRAGEM: 42,50m2 área construída.

VALOR PEDIDO: R\$ 150.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R\$ 3.203,38

FONTE: Five House. <https://www.fivehouseimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento/jundiai-sp/jardim-tupi/otimo-apartamento-a-venda-localizado-no-residencial-tupi-2---45m-/564119>

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

Informações Gerais			
Processo:	0000981-48.2018.8.26.0309	Data da Vistoria	08.08.2023
Requerido:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 2		
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, 451	Data do Laudo:	20.10.2023
Complemento:	Número 112, 1º andar do Edifício 2	Matrícula:	134.740
Bairro:	Jardim Tamoio	Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí SP
Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
		CEP:	13219-325

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno:	Terreno:	Tipologia:	Apartamento
Construída:	Construída:	Idade Aparente:	20 anos
Comum:	Fração Ideal:	Topografia:	Plano
Garagem:	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Depósito:	Terreno:	Qtd. de Quartos:	2
Total:	Construída:	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal:		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado
R\$ 135.800,00
(CENTO E TRINTA E CINCO MIL, OITOCENTOS 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	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	42,50 m ²
Adendo				
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping)			
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 Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto: Sim Fossa: ☐
Comércio:	☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: ☐
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone: Sim
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação: Sim
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização: Sim
Segurança:	☐	☐	☐	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	☐	☒	☐	Gás Canalizado: Sim

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 Miguel Barretto Mattar, 451				
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico		
Idade Aparente:	20 anos	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	eparos simples e imo	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					
Pesquisa de Dados Comparativos					
Amostra 1					
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi				
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Chaves na Mão				
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico		
Idade Aparente:	2	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R\$ 148.400,00	Vagas:	1	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.142,59	Data Amost.:	20.10.2023
Observações:					
Amostra 2					
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi				
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Zap Imóveis				
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico		
Idade Aparente:	2	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R\$ 170.000,00	Vagas:	1	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.600,00	Data Amost.:	20.10.2023
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:	0,972
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:	1,080
Obsolescência:	0,992
Topografia:	1,000
Novo1#	1,000
Novo2#	1,000
Novo3#	1,000

Amostra 3									
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi								
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP				
Informante:	Viva Real								
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:		Clique aqui para inserir a foto da amostra			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico						
Idade Aparente:	2	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:					
Valor de Mercado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	1	Andar:	4				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.964,71	Data Amost.:	20.10.2023				
Observações:									

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 Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi III								
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP				
Informante:	Sabrina Oliveira Imóveis								
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:		Clique aqui para inserir a foto da amostra			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico						
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:					
Valor de Mercado:	R\$ 146.000,00	Vagas:	1	Andar:	1				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.091,76	Data Amost.:	20.10.2023				
Observações:									
Amostra 5									
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi								
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP				
Informante:	Lopes Imóveis								
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:		Clique aqui para inserir a foto da amostra			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico						
Idade Aparente:	2	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:					
Valor de Mercado:	R\$ 130.000,00	Vagas:	1	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.752,94	Data Amost.:	20.10.2023				
Observações:									
Amostra 6									
Endereço:	Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi II								
Bairro:	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP				
Informante:	Five House								
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:		Clique aqui para inserir a foto da amostra			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico						
Idade Aparente:	2	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:					
Valor de Mercado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	1	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.529,41	Data Amost.:	20.10.2023				
Observações:									

Oferta: 0,900
 Localização: 1,000
 Padrão: 1,000
 Mult. Frentes: 1,000
 Andar: 1,080
 Obsolescência: 0,992
 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: 0,926
 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: 0,992
 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: 0,992
 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							
Homogeneização de Dados												
A	Vi de Mercado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	N/A	F. Obsol.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 148.400,00	42,50	0,900	R\$ 3.142,59	1,000	1,000	1,000	1,000	1,029	1,000	1,000	R\$ 3.233,38
2	R\$ 170.000,00	42,50	0,900	R\$ 3.600,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	R\$ 3.630,50
3	R\$ 140.000,00	42,50	0,900	R\$ 2.964,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	R\$ 2.989,82
4	R\$ 146.000,00	42,50	0,900	R\$ 3.091,76	1,000	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	R\$ 3.340,57
5	R\$ 130.000,00	42,50	0,900	R\$ 2.752,94	1,000	1,000	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	R\$ 2.776,26
6	R\$ 150.000,00	42,50	0,900	R\$ 3.176,47	1,000	1,000	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	R\$ 3.203,38

13. CONCLUSÃO

A multiplicação do valor aritmético da média saneada de mercado por unidade de metro quadrado, (R\$ 3.195,65), pela metragem da área útil do imóvel, (42,50 m²), resulta em R\$ 135.815,13. Portanto fica avaliado este imóvel em:

R\$ 135.800,00 (CENTO E TRINTA E CINCO MIL E OITOCENTOS REAIS).

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Acompanham 18 (dezoito) anexos, totalizando 29 folhas.

Jundiaí, 24 de Outubro de 2023



Elton Percino da Silva, Perito judicial

ANEXO 2: FACHADA DO IMÓVEL SOB ESCRUTINEO



ANEXO 3: VAGAS DE GARAGEM



ANEXO 4: SALA DE ESTAR E COZINHA, (Apartamento do Pai do Executado).



ANEXO 5: QUARTO COM JANELA VIRADA PARA AS ESCADAS DE USO COMUM



ANEXO 6: QUARTO COM A JANELA VIRADA PARA OS FUNDOS



ANEXO 7: BANHEIRO SOCIAL



ANEXO 8: DELIMITAÇÕES DO CONDOMÍNIO



ANEXO 9: GUARITA E ENTRADA DE PEDRESTES



ANEXO 10: ENTRADA E SAÍDA DE AUTOMÓVEIS



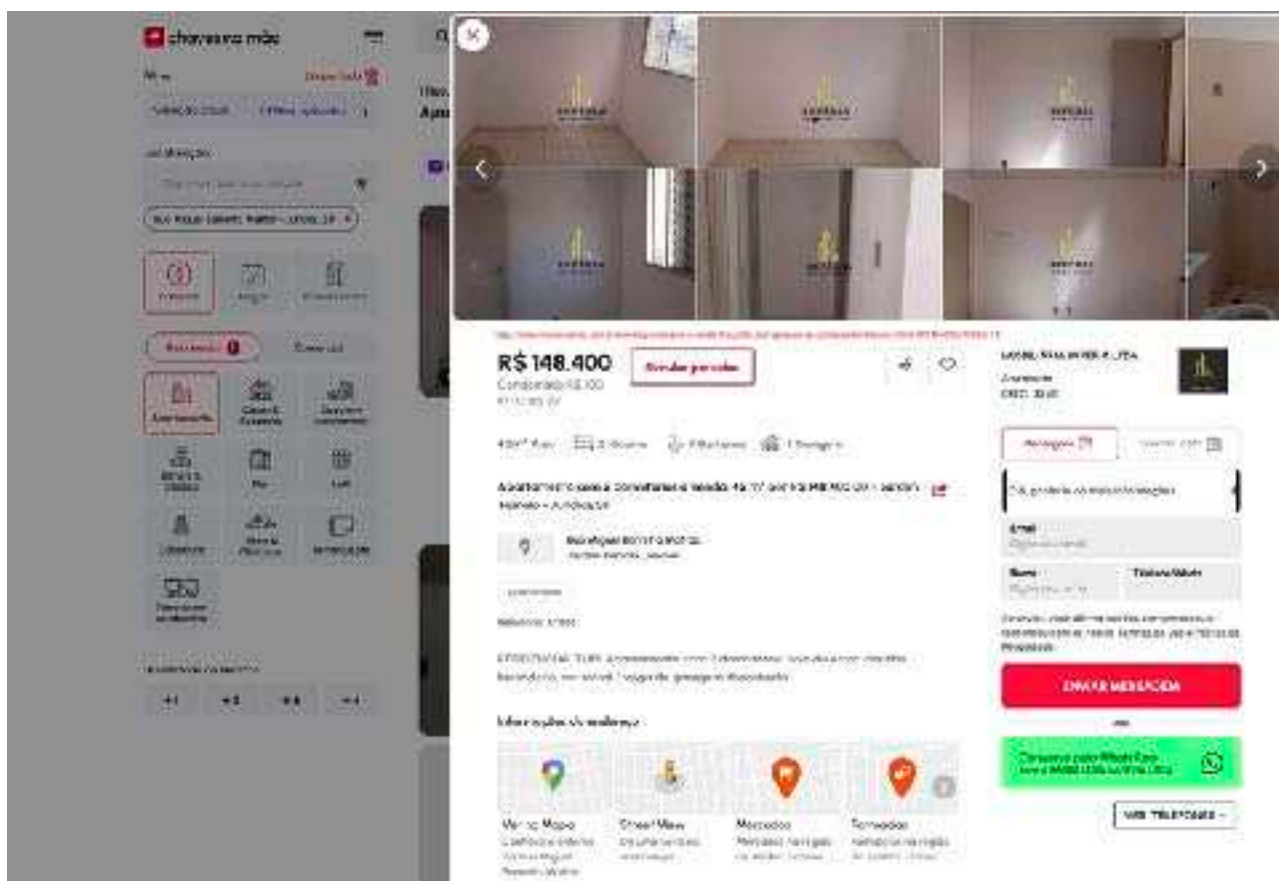
ANEXO 11: Campo gramado, playground e salão de uso comum



ANEXO 12: LOGRADOURO ONDE ENCONTRA-SE O CONDOMÍNIO



ANEXO 13: AMOSTRA 1 DE OFERTA DE IMÓVEL



ANEXO 14: AMOSTRA 2 DE OFERTA DE IMÓVEL

[illegible]

ANEXO 15: AMOSTRA 3 DE OFERTA DE IMÓVEL

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 140.000

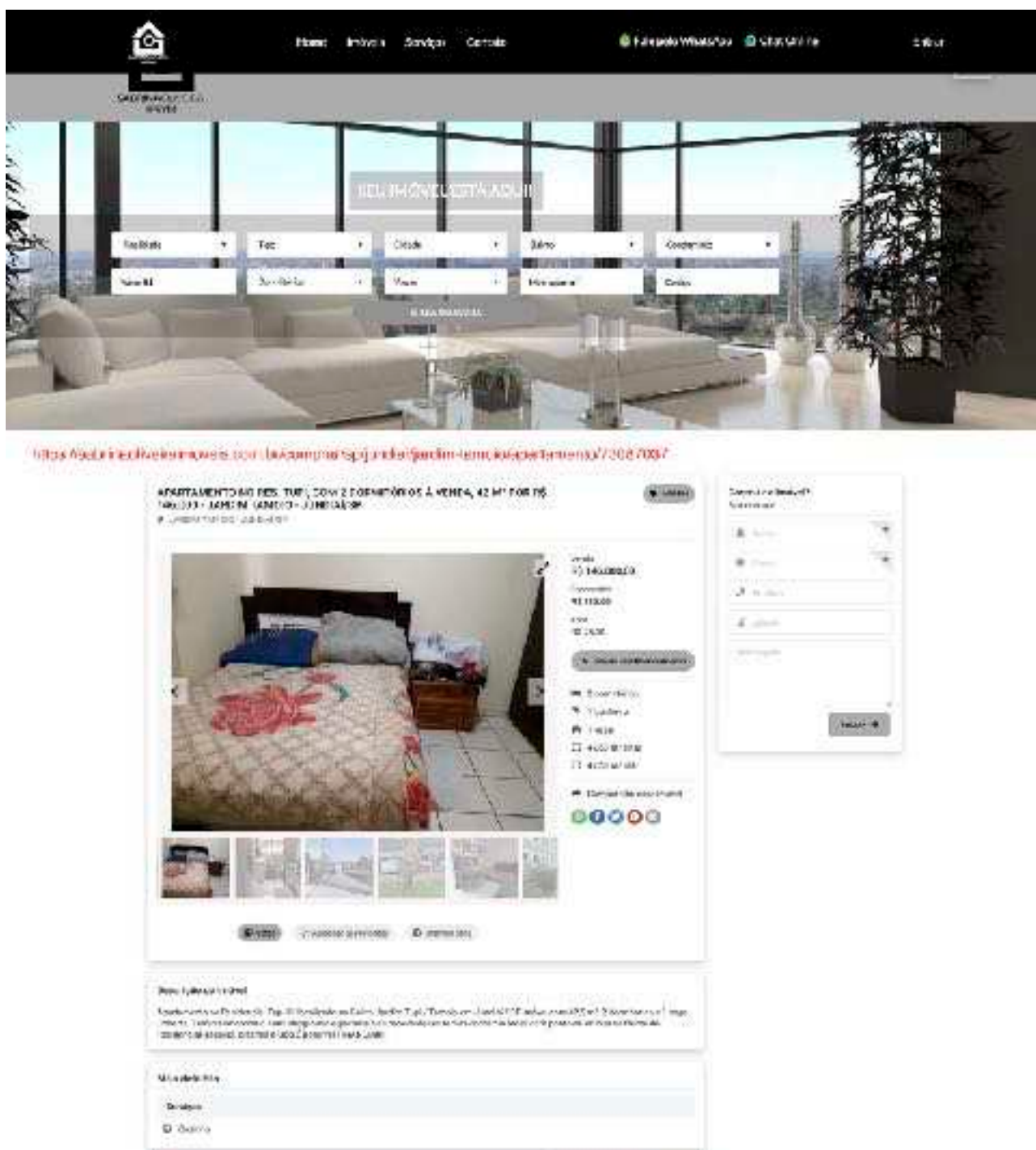
R\$ 140.000

Encontre outros imóveis similares

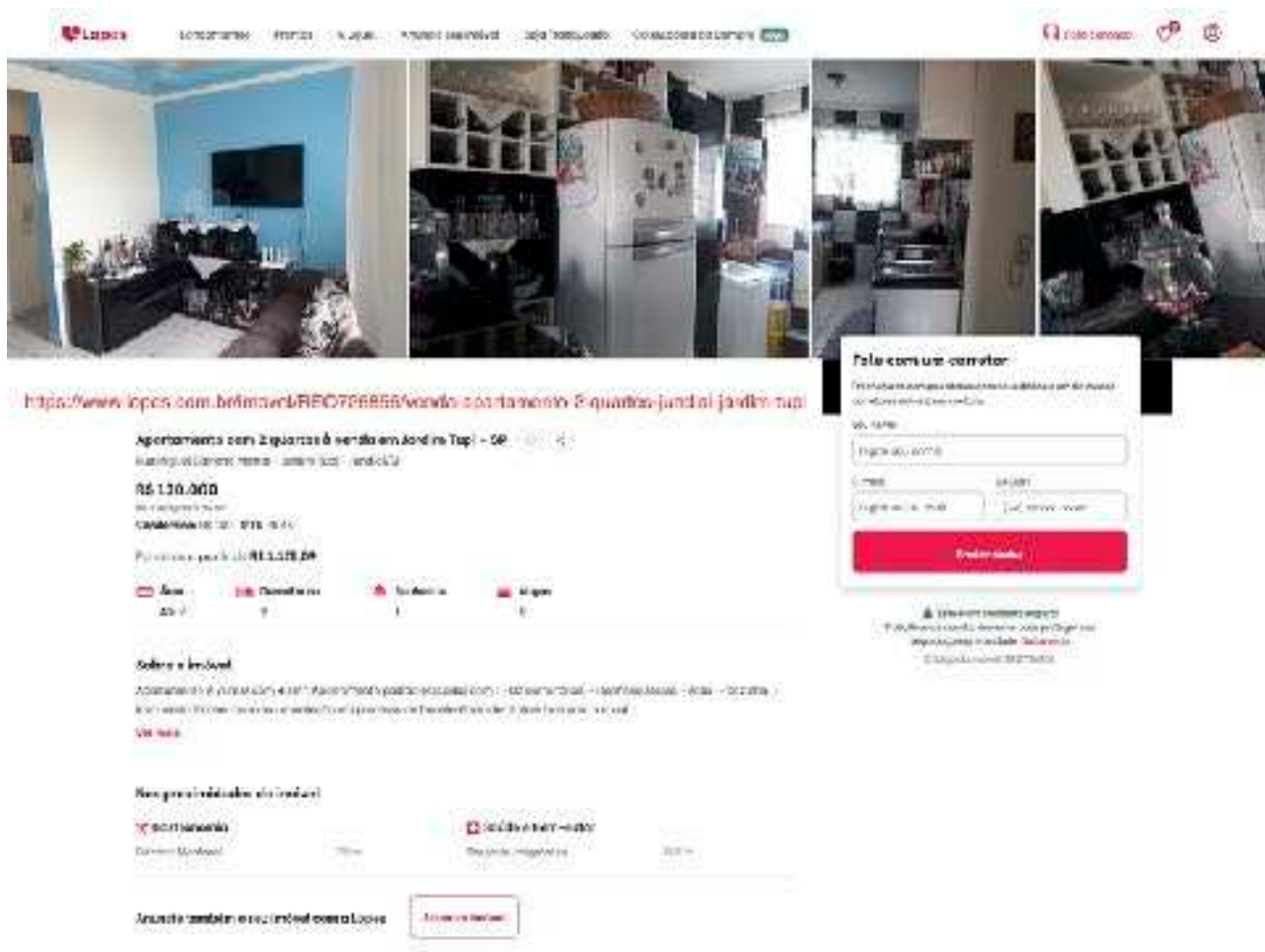
R\$ 140.000
São Paulo, SP 05011-000
47m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Apartamento com 2 Quartos, 1 Banheiro, 1 Vaga, 47m², em São Paulo, SP. Imóvel em excelente localização, próximo a metrô e comércio.

R\$ 138.120
São Paulo, SP 05011-000
47m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Apartamento com 2 Quartos, 1 Banheiro, 1 Vaga, 47m², em São Paulo, SP. Imóvel em excelente localização, próximo a metrô e comércio.

ANEXO 16: AMOSTRA 4 DE OFERTA DE IMÓVEL



ANEXO 17: AMOSTRA 5 DE OFERTA DE IMÓVEL



Lopes.com | Sobre nós | Fale conosco | Ajuda | Meu perfil | Minha lista de favoritos | Minha lista de favoritos | Minha lista de favoritos

Apartamento com 2 quartos à venda em Jandira, Tupi - SP

R\$ 1.100.000

Imóvel com 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, 1 varanda e 1 garagem.

Para mais informações, clique em **Ver mais**

Fale com um corretor

Envie sua mensagem para o corretor e ele entrará em contato com você.

Nome:

E-mail:

Telefone:

Enviar mensagem

Ver mais

Apresentamos o novo sistema de avaliação de imóveis

Publicamos a avaliação de cada imóvel no site Lopes.com, para que você possa comparar o valor de mercado com o valor de venda.

Ver mais

Novos imóveis à venda em Jandira, Tupi

Ver mais

Apresentamos o novo sistema de avaliação de imóveis

Publicamos a avaliação de cada imóvel no site Lopes.com, para que você possa comparar o valor de mercado com o valor de venda.

Ver mais

ANEXO 18: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

[illegible]