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

REF.: PROCESSO No: 1006957-19.2018.8.26.0309

ASSUNTO: DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 2

ADVOGADO: CESAR ANTONIO PICOLO

EXECUTADO: JORGE FERMINO

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, 31 de Janeiro de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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 201, 2o pavimento do Edifício 1 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 134.681 2o Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí SP.

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 06.08.2024, (fl. 201 dos autos), e fez ciente as partes interessadas, o dia e hora marcados, (10.09.2024 às 09h), para a referida vistoria de avaliação.

Este perito judicial dirigiu-se ao local do imóvel na data e horário marcados. Ao chegar nas áreas comuns do condomínio, em frente ao apartamento em questão, após insistentes chamadas à porta, foi ajudado por uma vizinha de outro apartamento a localizar o senhor Jorge Fermino, que se encontrava com outros moradores em uma área comum ao lado do pavimento. Ao encontrá-lo, o senhor Jorge não permitiu a realização da vistoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

interna e alegou não poder abrir o apartamento, pois as chaves estavam com sua mãe, que, por sua vez, reside no mesmo condomínio. Ele também mencionou estar com dificuldades para enxergar e andar.

Apesar dos insistentes pedidos deste perito para realizar a vistoria, o executado não declinou de sua decisão de impedir a entrada em seu apartamento, limitando assim, o registro atualizado apenas da fachada do apartamento e das áreas comuns do condominio.

Para cada unidade há uma vaga disponível de garagem descoberta, mas não foi possível determinar a vaga específica do apartamento 201, por não haver a colaboração do proprietário.

O condomínio é resultado das ações públicas voltadas para a casa própria e a moradia popular, sendo parte do complexo Tupi, que conta com um total de três condomínios com características semelhantes e planta baixa idêntica.

Para compor uma descrição interna do apartamento, este perito utilizou registros fotográficos de outro apartamento, obtidos anteriormente em função de outro processo, de número 0000981-48.2018.8.26.0309.

Não foi possível avaliar as condições de conservação do apartamento in loco, incluindo pintura, revestimentos, piso, e as instalações elétrica e hidráulica. O único relato foi do senhor Jorge, que alegou falta de limpeza e interrupção no fornecimento de água devido a falta de pagamento.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento de número 201, 2o pavimento do Edifício 1 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 134.681 2o Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí SP. (ANEXO 01).

As janelas e a porta de entrada não apresentam sinais de avaria, sujeira ou depredação não ser o desgaste natural do tempo, (ANEXO 02).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

As condições internas não puderam ser registradas; a disposição dos cômodos corresponde à de outro apartamento, que possui uma planta baixa idêntica.

O apartamento conta com sala, cozinha ligada à lavanderia, dois quartos e banheiro social. Características da edificação, (Os registros fotográficos do interior do apartamento a seguir foram obtidos no processo 0000981-48.2018.8.26.0309).

O Imóvel avaliando é constituído por:

- Garagem descoberta para um automóvel médio. Não foi possível determinar a vaga de estacionamento específica do imóvel, mas todas apresentam as mesmas características e dimensões, exceto algumas que possuem coberturas, cercas ou contêineres, sem padronização, aparentando ter sido feitas de acordo com a preferência de cada morador. (ANEXO 3).
- Sala de estar continuada pela 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 complexo Tupi que conta com um total de 3 condomínios com características semelhantes.

O aspecto paisagístico e de conservação do condomínio, incluindo pintura, gramados, instalações de uso comum, portões, cercas e portaria, apresenta sinais de desgaste devido ao tempo ou ao mau uso. Podem ser classificados como padrão popular, necessitando de reparos simples e significativos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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, incluindo espaço para churrasqueira, campo gramado e play-ground infantil. Todos esses itens necessitam de reparos, como a substituição ou conserto dos brinquedos infantis, o acabamento e a repintura do salão de uso comum, além de reparos nas calçadas e na jardinagem. (ANEXO 11).
- Local para descarte de lixo.

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;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

- 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 01.10.2024 à 19.11.2024.

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 10 aferições de imóveis postos a venda em diferentes imobiliárias da região. Todas as 10 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 seis resultados e posteriormente dividiu-se por 10, (número de amostras saneadas), para se obter o valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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$ 125.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: BusKaza https://www.buskaza.com.br/imoveis/59fc07f0-b325-4b33-ae19-83ec9ec7e605

- AMOSTRA DE IMÓVEL 2. (ANEXO 14).

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: 42,50 m2 área construída

VALOR PEDIDO: R$ 140.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: MGF Imóveis. https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento-venda-por-r-14000000-jardim-tamoio-jundiaisp-venda-sp-298715461

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

- AMOSTRA DE IMÓVEL 3. (ANEXO 15).

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$140.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Imóvel Guide. https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-47-m2-em-jardim-tupi-jundiai/2640272

- AMOSTRA DE IMÓVEL 4. (ANEXO 16).

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$ 149.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Zap. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-tupi-jundiai-sp-45m2-id-2734962641/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

- 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$ 155.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Chaves na Mão. https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-jundiai-jardim-tupi-47m2-RS155000/id-24788768/?gal=1

- 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$ 165.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Zap. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-45m2-id-2741819256/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

- AMOSTRA DE IMÓVEL 7. (ANEXO 19).

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

PROXIMIDADE COM O IMÓVEL AVALIADO: Condomínio encontra-se no mesmo condomínio do complexo Residencial Tupi

METRAGEM: 42,50m2 área construída.

VALOR PEDIDO: R$ 140.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Zap. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tupi-jundiai-sp-58m2-id-2748681670/

- AMOSTRA DE IMÓVEL 8. (ANEXO 20).

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$ 180.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Zap. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-tupi-jundiai-sp-48m2-id-2756077655/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

- AMOSTRA DE IMÓVEL 9. (ANEXO 21).

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$ 115.000,00

VALOR POR METRO QUADRADO: R$

FONTE: Zap. https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-tupi-jundiai-sp-45m2-id-2757180731/

- AMOSTRA DE IMÓVEL 10. (ANEXO 22).

ENDEREÇO: Rua Miguel Barretto Mattar, Residencial Tupi I , (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$

FONTE: Jundiaí Online. https://www.jundiaionline.com.br/imoveis/residencial-tupi-133927

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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

Informações Gerais

Processo:	1006957-19.2018.8.26.0309	Data da Vistoria	10.09.2024
Requerido:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 2		
Endereço:	Rua Carlos Hummel Guimarães, número 451	Data do Laudo:	19.11.2024
Complemento:	apartamento de número 201, 2o pavimento do Edifício 1	Matrícula:	114.681
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

Matrícula		IPTU		Área Considerada	
Terreno:	m²	Terreno:	m²	Terreno:	m²
Construída:	42,50 m²	Construída:	m²	Construída:	42,50 m²
Comum:	6,18 m²	Fração Ideal:			
Garagem:	12,00 m²				
Descoberta:	m²				
Total:	60,68 m²				
Fração Ideal:					

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	20 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Qtd. de quartos:	2
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R$ 146.900,00

(CENTO E QUARENTA E SEIS MIL, NOVECENTOS REAIS)

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	
Frente:	L. Direita:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	42,50 m²

Adendo

Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping)
Fator Desvalorizante:	

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Ausente	500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:		x		
Transporte Público:		x		
Comércio:			x	
Rede Bancária:				x
Escola:			x	
Saúde:			x	
Segurança:				
Lazer:			x	

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	
Rede de Energia Elétrica:	Sim	Poço:	
Rede de Telefonia:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Sistema Pluvial:	Sim		
Gás Canalizado:	Sim		

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Acabamento:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Regular	necessário até 1 item de 1	Sim	1	4

Número de Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:
6		0	4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Pereira da Silva — Laudo de Avaliação - Preciso e Fundamentação conforme NBR 14653-2

Dados considerados do imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço	Rua Carlos Humberto Guimarães, número 415				
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 simples s/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes	
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Regular a ampos dos	Zoneamento	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações					

Observações: N/A

VOU	2018
Fator	
Oferta:	1,000
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frentes:	1,000
Andar:	1,000
Condomínio:	1,000
Topografia:	1,000
Nível 8:	1,000
Nível 9:	1,000
Nível 10:	1,000

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 1

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattos, Residencial Tupi				
Bairro	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Busca				
Área Priv/Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno		Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		-
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento	
Valor de Mercado:	R$ 125.300,00	Vagas:	1	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 2.947,06	Data Amost.:	16.01.2024
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
Condomínio:	0,900
Topografia:	1,000
Nível 8:	1,000
Nível 9:	1,000
Nível 10:	1,000

Amostra 2

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattos, Residencial Tupi				
Bairro	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	MUI Avaliado				
Área Priv/Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	normal	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento	
Valor de Mercado:	R$ 148.900,00	Vagas:	1	Andar:	3
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 3.094,12	Data Amost.:	16.01.2024
Observações:					

Clique aqui para inserir a foto da amostra

Oferta:	0,900
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frentes:	1,000
Andar:	1,040
Condomínio:	0,900
Topografia:	1,000
Nível 8:	1,000
Nível 9:	1,000
Nível 10:	1,000

Amostra 3

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattos, Residencial Tupi				
Bairro	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Imóvel Avaliado				
Área Priv/Constr.:	47,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Econômico		
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento	
Valor de Mercado:	R$ 148.800,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 2.804,72	Data Amost.:	01.11.2024
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
Condomínio:	0,900
Topografia:	1,000
Nível 8:	1,000
Nível 9:	1,000
Nível 10:	1,000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Elton Pereira da Silva — Laudo de Avaliação - Preciso e Fundamentação conforme NBR 14653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 4

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattos, Residencial Tupi				
Bairro	Jardim Tamoio	Cidade:	Jundiaí	UF:	SP
Informante:	Site				
Área Priv/Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	47,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e regular	Zoneamento	
Valor de Mercado:	R$ 148.800,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 3.109,29	Data Amost.:	02.11.2024
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
Condomínio:	0,967
Topografia:	1,000
Nível 8:	1,000
Nível 9:	1,000
Nível 10:	1,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

Amostra 5

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Chaves na Mão						
Área Priv./Constr.:	47,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	47,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 155.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 3.202,95	Data Anúncio:	02.11.2024		
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:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	1,000

Amostra 6

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi II						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Zap						
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 205.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 3.494,72	Data Anúncio:			
Observações:							

Clique aqui para inserir a foto da amostra

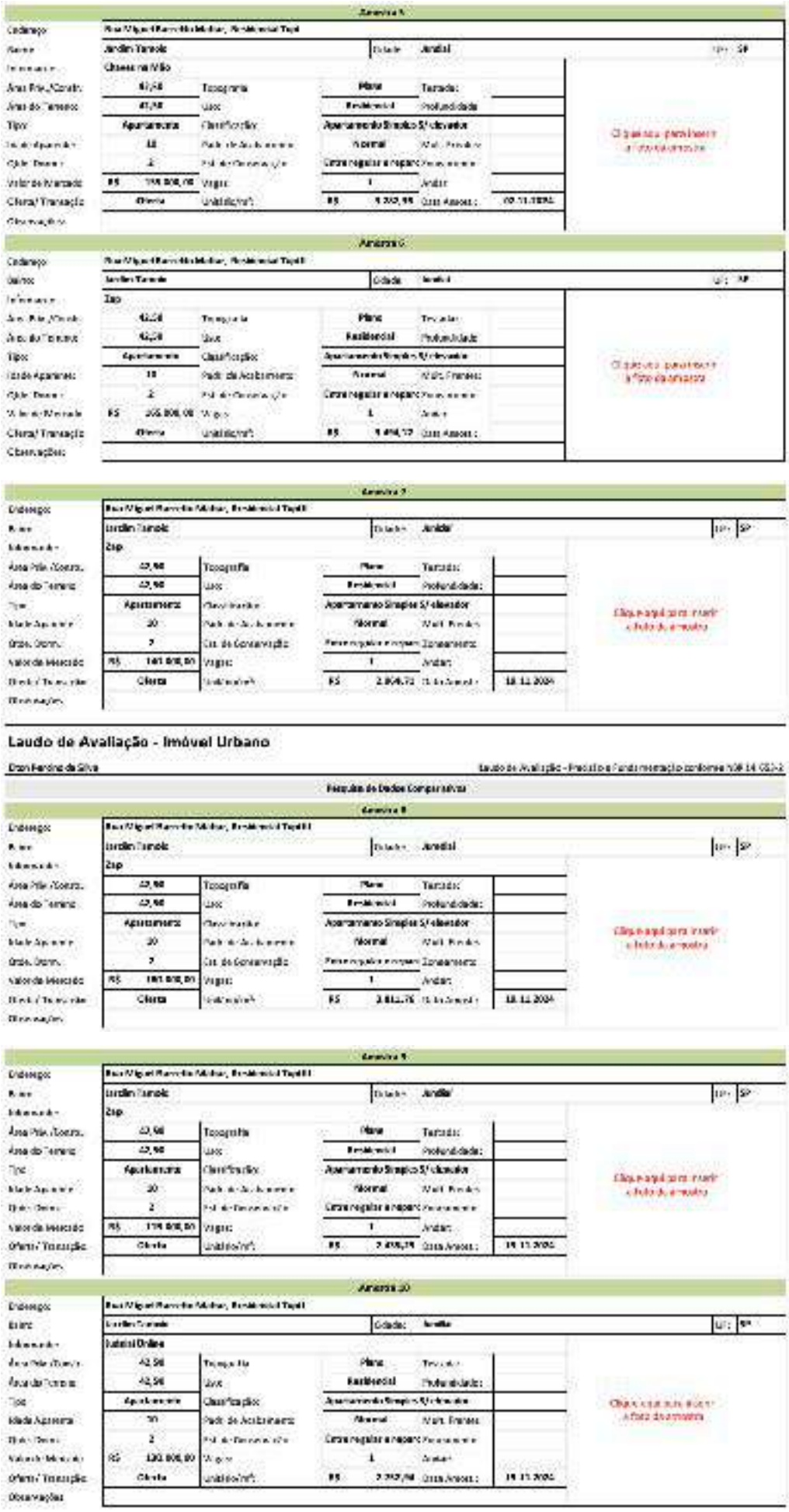
Oferta:	0,900
Localização:	1,000
Padrão:	1,000
Mult. Frentes:	1,000
Andar:	1,000
Obsolescência:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	1,000

Amostra 7

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi II						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Zap						
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 141.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 2.804,72	Data Anúncio:	18.11.2024		
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:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	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 8

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi II						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Zap						
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 181.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 3.811,76	Data Anúncio:	18.11.2024		
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:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	1,000

Amostra 9

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi II						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Zap						
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 119.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 2.835,79	Data Anúncio:	19.11.2024		
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:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	1,000

Amostra 10

Endereço:	Rua Miguel Barretto Molhar, Residencial Tapi II						
Bairro:	Jardim Tamoio		Cidade:	Jandiaí		UF:	SP
Informações:	Imóvel Online						
Área Priv./Constr.:	42,50	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	42,50	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Tipo:	Apartamento	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador				
Idade Aparente:	10	Padrão de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Ordem Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 130.000,00	Vagas:	1	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unidade/m²:	R$ 2.292,98	Data Anúncio:	19.11.2024		
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:	0,867
Topografia:	1,000
Nova1#	1,000
Nova2#	1,000
Nova3#	1,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

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

Homogeneização de Dados

#	Valor Mensalo	Área Priv./Comum	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	F. Padrão	N/A	F. Elev.	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit m² Homo
1	R$ 120.000,00	P 42,50	0,900	R$ 2.647,06	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	R$ 2.411,84
2	R$ 140.000,00	P 42,50	0,900	R$ 2.964,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 3.203,29
3	R$ 140.000,00	P 42,50	0,900	R$ 2.964,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 3.203,29
4	R$ 149.000,00	P 42,50	0,900	R$ 3.155,29	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 3.638,48
5	R$ 151.000,00	P 42,50	0,900	R$ 3.197,65	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 3.780,00
6	R$ 165.000,00	P 42,50	0,900	R$ 3.494,12	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 4.029,18
7	R$ 160.000,00	P 42,50	0,900	R$ 3.388,71	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 3.918,71
8	R$ 180.000,00	P 42,50	0,900	R$ 3.811,76	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 4.395,49
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	[illegible]
10	R$ 130.000,00	P 42,50	0,900	R$ 2.752,94	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,150	R$ 3.174,52
-	-	42,50	-	R$ -	1,000		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		

Média	R$	3.047,29
Desvio		407,270
Coef. de variação		0,134

Média	R$	3.457,40
Desvio		502,250
Coef. de variação		0,145

Média Saneada	R$	3.457,40
Limite Inferior	R$	2.420,18
Limite Superior	R$	4.494,62
Amostras Saneadas		10
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	42,50	x	R$ 3.457,40	x	1,00	=	R$ 146.900,90

10 — Adicionar — Remover

Apoio nos Cálculos - Não Alterar

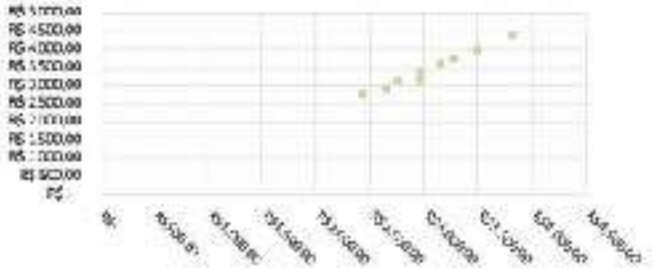
Soma Saneada	N Amostras Saneadas	N Amostras Coletadas	Desvio Saneado	Residual %
R$ 2.917,84	1	1	R$ 2.917,84	10,31%
R$ 3.203,29	1	1	R$ 3.203,29	8,00%
R$ 3.203,29	1	1	R$ 3.203,29	8,05%
R$ 3.638,48	1	1	R$ 3.638,48	15,31%
R$ 3.780,00	1	1	R$ 3.780,00	15,31%
R$ 4.029,18	1	1	R$ 4.029,18	15,31%
R$ 3.918,71	1	1	R$ 3.918,71	15,31%
R$ 4.395,49	1	1	R$ 4.395,49	15,31%
[illegible]	1	1	[illegible]	15,31%
R$ 3.174,52	1	1	R$ 3.174,52	15,31%
R$ 4.374,83	10	10	R$ 3.457,40	

Somatório de Fatores	
Máximo	1,150
Mínimo	1,000

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	10
Número de Amostras Saneadas:	10
Limite Inferior (p/m²):	R$ 2.420,18
Média Aritmética (p/m²):	R$ 3.457,40
Limite Superior (p/m²):	R$ 4.494,62
Média Saneada (p/m²):	R$ 3.457,40
t de Student:	1,833
Desvio Padrão:	502,25
Coeficiente de Variação:	0,145

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado (p/m²):		R$ 231,54
Inferior (p/m²):	-6,70%	R$ 3.225,86
Superior (p/m²):	6,70%	R$ 3.688,94
Amplitude Total		13,39%

Residual % e Dispersão



Fundamentação

Tabela 8 - Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel avaliando **Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **5**	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todos os elementos dos dados utilizados**	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,80 a 1,25**	3 Pontos

Tabela 9 - Enquadramento do laudo segundo os graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Itens obrigatórios 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios **Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou de utilização de intervalo estatístico

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtida **13,39%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

12. PERSPECTIVA DE MERCADO

As condições para o mercado imobiliário atual são estacionárias, fruto da redução no acesso ao crédito, consequência das recentes altas da inflação, de taxas como Selic, INCC e IGPM, essas, que afetam direta ou indiretamente os setores de construção civil, locação e financiamento imobiliário.

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$ 3.457,40), pela metragem da área útil do imóvel, (42,50 m2), resulta em R$ 146.939,50. Portanto fica avaliado este imóvel em:

R$ 146.900,00 (CENTO E QUARENTA E SEIS MIL E NOVECENTOS REAIS).

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 16, (treze), folhas estando elas conferidas, rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 22 (vinte e dois) anexos, totalizando 36 folhas.

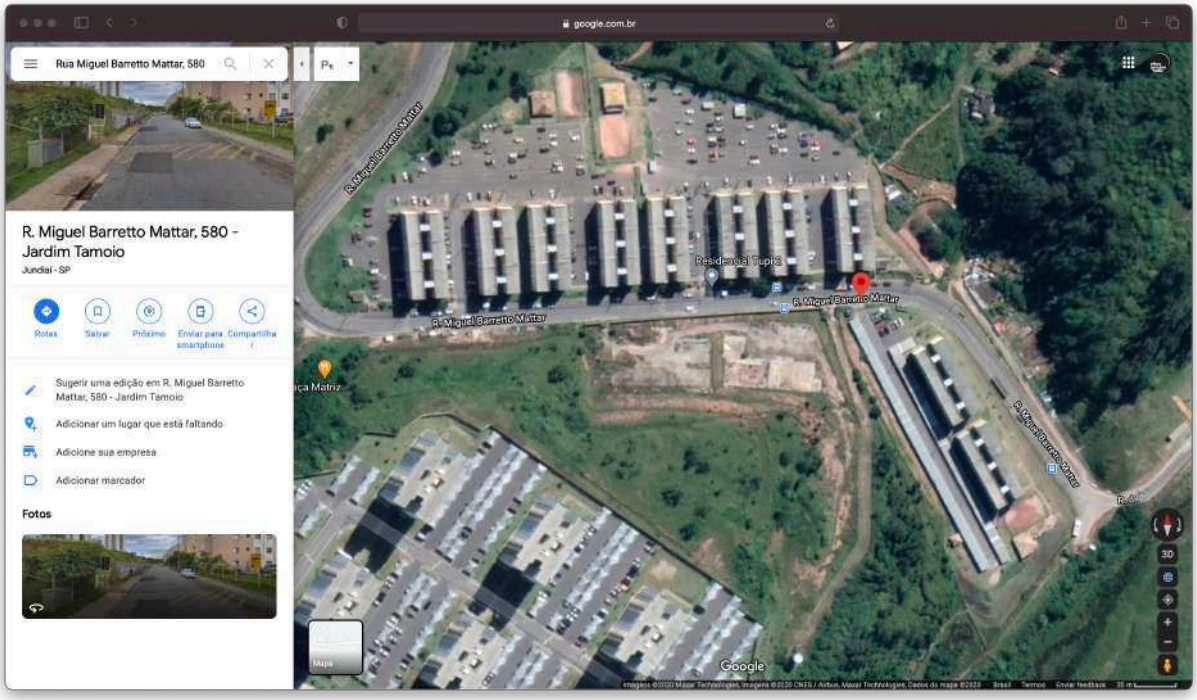
Jundiaí, 31 de Janeiro de 2025

Elton Percino da Silva, Perito judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXOS

ANEXO 1: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 2: FACHADA DO IMÓVEL SOB ESCRUTINEO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

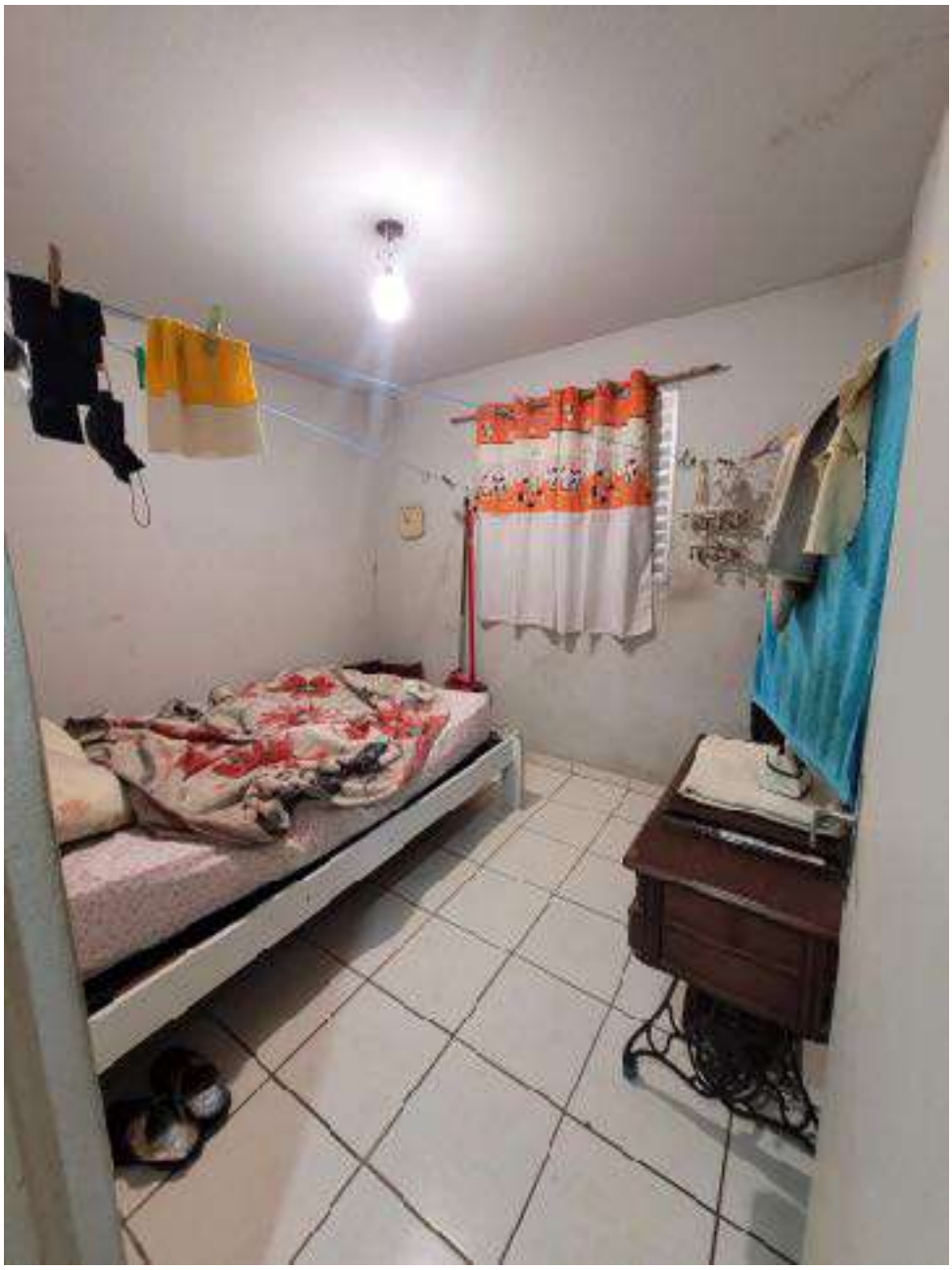
ANEXO 3: VAGAS DE GARAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 4: SALA DE ESTAR E COZINHA, (Fotos de apartamento usadas como exemplo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 6: QUARTO COM A JANELA VIRADA PARA OS FUNDOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 7: BANHEIRO SOCIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 8: DELIMITAÇÕES DO CONDOMÍNIO

ANEXO 9: ENTRADA E SAÍDA DE AUTOMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 12: Ruas do entorno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 13: AMOSTRA 1 DE OFERTA DE IMÓVEL

Buskaza

Comprar Alugar Lançamentos Anunciar Entrar

Home > venda > SP > Jundiaí > Jardim Tupi > Apartamento > Apartamento à venda com 2 quartos, 60m²

Compartilhar Salvar

Apartamento à venda com 2 quartos, 60m²

Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi, Jundiaí - SP — Código: Ap1270

Venda: R$ 125.000 Condomínio: R$ 110

60m² Total | 1 Vagas | 2 Quartos | 1 Banheiros

Venda
R$ 125.000

Condomínio R$ 110
Anunciante Felicita Imoveis Jundiai
Telefone (11) 48... Ver telefone
Enviar mensagem

Descrição do imóvel

2 dorm;

Sala;

Coz;

Wc;

Área de serviço;

1 vg;

Playground;

Churrasqueira;

Interfone;

Portão eletrônico;

Estuda carro e parcelamento próprio.

Características do imóvel

Conexão de internet
O imóvel conta com conexão à internet.

Lavanderia
O imóvel possui um espaço dedicado para lavar e secar roupas.

Quadra de esportes
O imóvel conta com quadras para prática de esportes.

Responsável pelo anúncio

Nome do anunciante: Felicita Imoveis Jundiai

Telefone: (11) 4... Ver telefone

CRECI: 133764

Entrar em contato Salvar

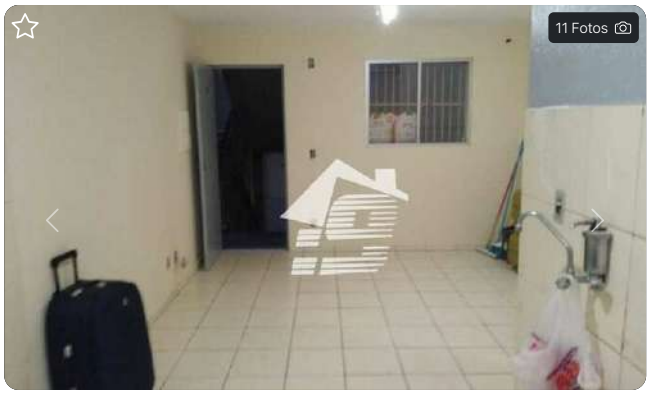
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 14: AMOSTRA 2 DE OFERTA DE IMÓVEL

mgf imóveis

MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

MGF Imóveis › Apartamento › Jundiaí › Jardim Tupi › Rua Miguel Barretto Mattar



PREÇO
R$ 140.000

Apartamento à venda por R$ 140.000,00 - Jardim Tamoio - Jundiaí/SP

Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Apartamento à venda

Cód. 298715461 - Atualizado há mais de 1 mês

2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga na garagem
52m² de Área

O imóvel "Apartamento à venda por R$ 140.000,00 - jardim tamoio - jundiaí/sp" possui 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga na garagem, venda por R$140.000, 52m² de área e está localizado em Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi, Jundiaí.

com 2 dormitórios à venda por R$ 125.000 - Jardim Tamoio - Jundiaí/SP -

Anunciante

I9kasa
Ver anúncios

Telefone de contato
SOLICITAR

Para sua segurança:

1. Não realize pagamento adiantado.
2. Suspeite de anúncios com valores duvidosos.

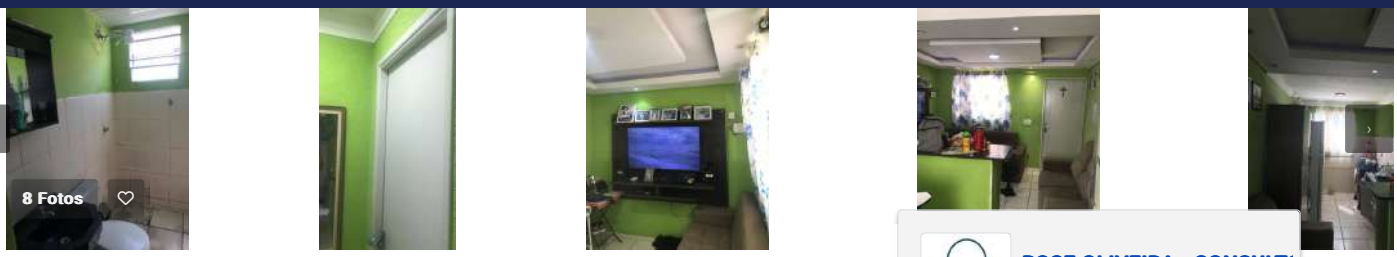
ENTRAR EM CONTATO

Compartilhar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 15: AMOSTRA 3 DE OFERTA DE IMÓVEL

IMÓVEL GUIDE | Condomínios | Fórum | Guia | Artigos | Ferramentas | Cotar Imóvel | Planos | Entrar | CADASTRE-SE



IMÓVEL GUIDE > Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² em Jardim Tupi - Jundiaí

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² em Jardim Tupi - Jundiaí

Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Valor	Locação	Condomínio	IPTU	Área	Quartos	Suítes	WC	Vagas
R$ 140.000,00	(consultar)	(consultar)	(consultar)	47 m²	2	---	1	1

Apartamento Residencial Tupi JundiaíSp

Apartamento 04º andar 02 quartos sala para 02 ambientes teto com sanca em gesso e iluminação em LED cozinha banheiro lavanderia e 01 vaga de garagem descoberta.

Condominio proximo ao Jardim Tamoio Água Branca

Aceita financiamento e FGTS
Estuda permuta por caminhonete Diesel

Sujeito a disponibilidade e alteração de valor. Consulte!
Agende sua visita!

Creci: 206929-F

SALVAR EM FAVORITOS | ENVIAR PARA ALGUÉM

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer pagamento sem conferência e/ou visita no imóvel.
Reportar problema ou denunciar anúncio

ROSE OLIVEIRA - CONSULTO
0 Pontos

Informações | Agendar Visita

Quero mais informações

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² em Jardim Tupi - Jundiaí. Aguardo o contato. Obrigado.

Digite seu nome

Digite seu Telefone

ENVIAR MENSAGEM

Mostrar telefone

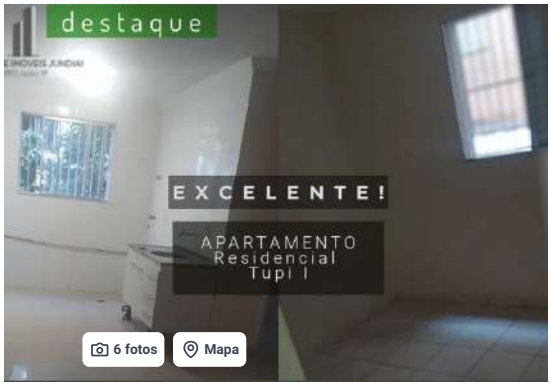
Código do imóvel: 2188

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 16: AMOSTRA 4 DE OFERTA DE IMÓVEL

zap

Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar



Requinte Imóveis
Creci: 178376-F-SP

5/5 (2 classificações)
525 imóveis cadastrados

Compartilhar | Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Tupi / **Rua Miguel Barretto Mattar**

Venda
R$ 149.000 • Condomínio **R$ 110** IPTU **isento**

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Todas as características

Endereço
Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Jardim Tupi

(Código do anunciante: AP1125CI | Código no Zap: 2734962641)

APARTAMENTO RESIDENCIAL TUPI I JUNDIAI VENDA - Apartamento na Vila Tupi em Jundiaí!

APARTAMENTO RESIDENCIAL TUPI I JUNDIAI VENDA -

Descrição completa

(11) 97146-... Ver telefone

Anúncio criado em 14 de agosto de 2024, atualizado há 22 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 149.000, Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi, Jundiaí - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os Termos de uso e Política de privacidade, afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

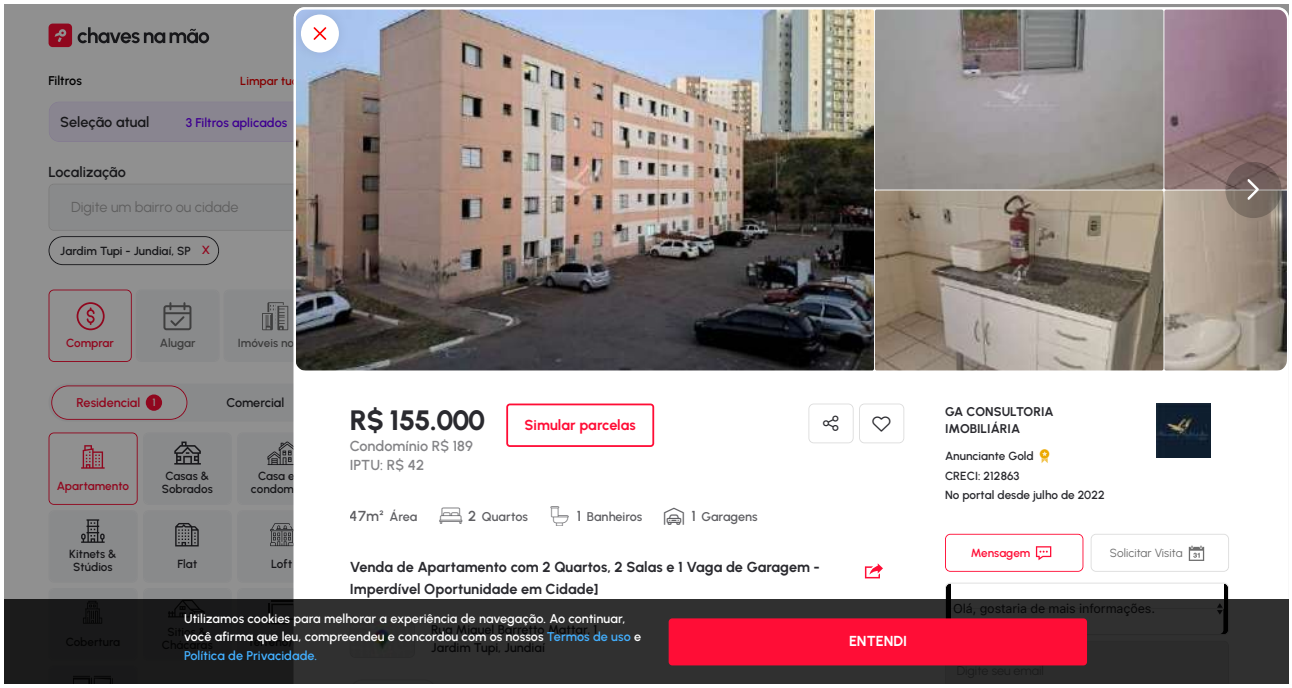
Fale com o anunciante

(11) 97146-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 17: AMOSTRA 5 DE OFERTA DE IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI25700205386 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 18: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

zap

Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar

BELOSSA IMOVEIS LTDA
Creci: 45094-J-SP
5/5 (3 classificações)
80 imóveis cadastrados

Compartilhar | Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Tupi / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda
R$ 165.000 • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Endereço
Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP
Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Jardim Tupi

(Código do anunciante: AP01077 | Código no Zap: 2741819256)

Se você procura por um lugar para chamar de lar no bairro Jardim Tupi, em Jundiaí - SP, então o Condomínio Residencial Tupi II é perfeito para você!

Além de estar em uma localização boa, nosso condomínio oferece uma área de lazer com quadra poliesportiva para

Descrição completa

(11) 4216-... Ver telefone

Anúncio criado em 13 de setembro de 2024, atualizado há 4 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares

BELOSSA IMOVEIS LTDA
Creci: 45094-J-SP

Anunciante verificado pelo Zap por meio de reconhecimento facial

5/5 (3 classificações)
80 imóveis cadastrados
Desde 11 de junho de 2024

Mais ofertas deste anunciante

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 165.000, Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP, que

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os Termos de uso e Política de privacidade, afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 4216-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI2570020538 6 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 19: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

zap

Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar

Imobiliária Líder
Creci: 5894-J-SP
5/5 (2 classificações)
98 imóveis cadastrados

Compartilhar | Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Tupi / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda
R$ 140.000
Condomínio **não informado**
IPTU **não informado**

58 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Endereço
Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi, Jundiaí - SP
Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 58m² - Jardim Tupi

(Código do anunciante: 7759 | Código no Zap: 2748681670)

Apartamento no Condomínio Residencial Tupi 1, no Jardim Tamoio, medindo 58 m2 de 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha, lavanderia e 1 vaga de garagem. O condomínio possui salão de festas. Ótimo apartamento com boa localização próximo a mercados, farmácias, escolas, Maxi Shopping. Fica a 15 minutos do Centro de Jundiaí. O prédio não possui elevador. Código 7759

(11) 4586-... Ver telefone

Anúncio criado em 11 de outubro de 2024, atualizado há 3 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 140.000, Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi, Jundiaí - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os Termos de uso e Política de privacidade, afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 4586-... Ver telefone

WhatsApp

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares

Imobiliária Líder
Creci: 5894-J-SP

5/5 (2 classificações)
98 imóveis cadastrados
Desde 22 de agosto de 2019

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI2570020538 6 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 20: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

zap

Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar

CONNECT IMÓVEIS

4.9/5 (16 classificações)

1.682 imóveis cadastrados

Compartilhar | Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Tupi / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda

R$ 180.000 • Condomínio **R$ 115** IPTU **não informado**

48 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Todas as características

Endereço

Rua Miguel Barretto Mattar, 580 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 48m² - Jardim Tupi

(Código do anunciante: W1913_AP132 | Código no Zap: 2756077655)

Apartamento Jardim Tupi III com 48 metros quadrados, 2 quartos, 1 banheiro, lavanderia e uma vaga de garagem coberta.
Apartamento fica em um condomínio fechado.
Aceita financiamento, use seu FGTS.
Apartamento é no 3º andar.

(11) 91870-... Ver telefone

Anúncio criado em 12 de novembro de 2024, atualizado há 6 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares

CONNECT IMÓVEIS

4.9/5 (16 classificações)

1.682 imóveis cadastrados

Desde 13 de abril de 2023

Mais ofertas deste anunciante

Contatar anunciante

Nome

E-mail

Telefone

Qual o motivo do seu contato?

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Conversar com anunciante

(11) 91870-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI2570020538 6 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 21: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

zap | Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar

MC M.Padovani Corretores LTDA - ME

Nenhuma classificação

79 imóveis cadastrados

Compartilhar | Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Jundiaí / Jardim Tupi / Rua Miguel Barretto Mattar

Venda
R$ 115.000 • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

45 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Todas as características

Endereço
Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Jardim Tupi

(Código do anunciante: 192000 | Código no Zap: 2757180731)

O imóvel no bairro Jardim Tupi possui 45 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro, sala, cozinha uma vaga de garagem.
Possui salão para festas e churrasqueira.
Aceita financiamento
Agenda sua visita com nosso corretores.

(11) 98101-...Ver telefone

Anúncio criado em 16 de novembro de 2024, atualizado há 2 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

Criar alerta de imóveis similares

MC M.Padovani Corretores LTDA - ...

Nenhuma classificação

79 imóveis cadastrados

Desde 9 de novembro de 2021

Mais ofertas deste anunciante

Contatar anunciante

Nome

E-mail

Telefone

Qual o motivo do seu contato?

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Conversar com anunciante

(11) 98101-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI2570020538 6 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.

ANEXO 22: AMOSTRA 6 DE OFERTA DE IMÓVEL

Terça-Feira, 19 de Novembro de 2024 DOGUS

CADASTRE SUA EMPRESA GRATUITAMENTE
NO PORTAL MAIS COMPLETO DA CIDADE

JUNDIAÍ ONLINE.COM.BR

O que: ex.: pizzaria, bar ou restaurante

Entrar

Guia da Cidade | Empregos | Imóveis | Anuncie | Cadastrar sua Empresa | Contato

Administração
Operacional
Logística e Suprimentos
Restaurante
Serviços Gerais
[+] Ver todas as vagas
Comercial e Vendas
Outras Áreas
Manutenção
Industrial
Transportes
Para sua Empresa
GRÁTIS | Cadastre vagas para sua empresa

IMÓVEIS
Apartamentos
Áreas Industriais
Casas
Chácaras
Comercial
Condomínios
Fazendas
Haras
Sítios
Terrenos
Anuncie seu Imóvel
Encontramos seu Imóvel
Listar Favoritos
Litoral

BAIRROS
Centro (392)
Engordadouro (255)
Medeiros (220)
Anhangabaú (105)
Recanto Quarto Centenário (92)
[+] Veja Todos

SERVIÇOS
Construtoras
Decoração
Imobiliárias
Seguradoras
Paisagismo
Gesso e Acabamentos

ANUNCIE
Formatos e Valores
Baixe o Mídia Kit
Solicite um contato
Anúncio Gratuito
Quem Somos

OUTRAS CIDADES
Barueri Fácil
Campinas Fácil
Guia São Roque
Indaiatuba Fácil
Mairinque Fácil
Mais Ribeirão Preto
Osasco Fácil
Piracicaba Fácil
Sorocaba Fácil

Busca Personalizada | Anuncie seu Imóvel | Meus Favoritos

BAIRRO | Código | IMOBILIÁRIA | Encontramos 9124 imóveis | Buscar

Imóveis >

Residencial Tupi

Faça seu login para adicionar aos favoritos

R$ 130.000,00
JD. TAMOIO

APARTAMENTO | VENDE-SE
47M² | 2 DORM.

Relatar um erro | Compartilhar: Whatsapp

Você está vendo: Apartamentos à Venda em Jundiaí

Corretor Márcio de Jesus
(19) 97410-9110
Solicitar ligação
Paulínia

NOME:
E-MAIL:
TELEFONE:
MENSAGEM: Olá, Gostaria de ter mais informações sobre este imóvel. Aguardo seu contato, obrigado.
Enviar

INFORMAÇÕES

Residencial Tupi,localizado no Bairro Jardim Tamoio,Jundiaí. Excelente localização,fácil acesso ao centro,supermercados,ônibus,escolas. Apartamento com acesso por escadas,ultimo andar sendo térreo + 4 andares. Valor $ 130.000,00 a vista. Interessados ligar ou mandar mensagem via Whatsapp para 19 97410-9110 Marcio Silva Creci 174163

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 133927	**Tipo de Negócio:** Vende-se	**Cidade:** Jundiaí	**Bairro:** Jd. Tamoio
Quartos: 2	**Salas:** 1	**Cozinhas:** 1	**Garagem:** 1 Vaga
Valor: R$ 130.000,00	**Área Construida:** 47 m²	**Banheiros:** 1	**Piscinas:** Não Possui
Pagamento: A vista			

Residencial Tupi - Galeria de Fotos

Residencial Tupi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON PERCINO DA SILVA, protocolado em 31/01/2025 às 10:52 , sob o número WJAI2570020538 6 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006957-19.2018.8.26.0309 e código EGxNzdF7.