

253
4

(Avaliação indireta do bem constante nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por BANCO BRADESCO S/A contra PIMENTA COMERCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS PARA VEÍCULOS LTDA ME e outros, baseada em valores reais e atuais.)

Processo nº 0025042-17.2011.8.26.0309 - 4ª Vara Cível - 4º Ofício Cível.

NILSON MOZELI, Perito Avaliador Judicial nomeado que foi pelo MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível desta comarca de Jundiá para proceder a avaliação do bem supra descrito, vem muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que diligenciando junto a Rua João Carbonari Junior nº 75, Bloco 04, Apartamento 21, Condomínio Residencial das Águas, Conjunto Residencial Anchieta, nesta cidade de Jundiá, procedeu a avaliação do bem infra descrito.

Al. fls. 228 foi determinada a avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetua-lo.

Não foram apresentados quesitos.

Após estudos dos autos, diversas diligências junto ao condomínio sem obter êxito junto ao requerido Sr. Cleverson Aparecido Teixeira, (contatos deixados junto com os Srs. Porteiros Wellington e Sérgio); e em nova diligência, com autorização do síndico Sr. Antônio, na presença do Sr. Denilson Carlos Olala, zelador do Condomínio, vistoriamos as partes externas do empreendimento onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

254
r

DO PGM:

Um Apartamento sob nº 21 do Bloco 04, localizado no segundo andar do Condomínio Residencial das Águas, situado a Rua Um nº 75, do Conjunto Residencial Anchieta, nesta cidade e comarca de Jundiá, com área útil de 58,75 metros quadrados, área comum de 12,01 metros quadrados, num total de 68,76 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,78125% com direito a uma vaga na garagem descoberta para estacionamento de veículos de passeio com área de 10,50 metros quadrados, incluída na área comum do condomínio.

Matricula nº 70.338 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, e cadastrado sob nº 27.124.0105 junto a Prefeitura do Município de Jundiá.

DA AVALIAÇÃO:

Conforme descrito pelo zelador, o referido imóvel é composto de sala; cozinha; lavanderia integrada a cozinha; banheiro social e dois dormitórios. O apartamento é servido de 01(uma) vaga de garagem coberta e determinada para veículo.

DAS PESQUISAS:

Em face da localização do imóvel descrito (localizado em região de condomínios residenciais, pontos comerciais, faculdade, rodovia estadual); tipo de construção (construção padrão residencial vertical médio), tipo do imóvel melhorias existentes (imóvel servido de toda infraestrutura, e todos melhoramentos públicos usuais tais como: portaria 24 horas, água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, galeria de águas pluviais, guias sarjetas e pavimentação asfáltica), vai avaliado como segue:

Valor de Mercado do Imóvel

253

	FONTE	M ²	VALOR
Imóvel 1	MPI Imóveis	56,00 m ²	239.000,00
Imóvel 2	Barão Imóveis	56,00 m ²	224.000,00
Imóvel 3	Lello Imóveis	56,00 m ²	225.000,00
Imóvel 4	MPI Imóveis	56,00 m ²	223.000,00
Imóvel 5	Bonafide Imóveis	56,00 m ²	225.000,00
Imóvel 6	Galileo Imóveis	56,00 m ²	235.000,00

Todos os imóveis acima são apartamentos residenciais localizados no Conjunto Residencial Anchieta oferecidos ao mercado imobiliário na região de Jundiaí - SP.

Preço médio do M²

$$239.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.267,00$$

$$224.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.000,00$$

$$225.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.017,00$$

$$223.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.982,00$$

$$225.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.017,00$$

$$235.000,00 / 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.196,00$$

$$\text{MÉDIA POR M}^2 = \text{R\$ } 4.080,00 / \text{M}^2$$

256
✓

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$56,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 4.080,00 = \text{R\$ } 228.480,00$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, podemos também estabelecer um intervalo de confiança de -5% e +5% como limites inferiores e superiores respectivamente, dessa forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando:R\$ 226.000,00

(Cento Oitenta Cinco Mil Reais).

Valor mínimo : R\$ 214.700,00

Valor máximo : R\$ 237.300,00

DA CONCLUSÃO:

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre os imóveis, e com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade elaborados por este perito, concluímos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel são o que segue:

O valor total do imóvel localizado a Rua João Carbonari nº 75, Apartamento 21, Bloco 04, Condomínio Residencial das Aguas, Conjunto Residencial Anchieta, Jundiaí, matrícula nº 70.338, em números inteiros é de R\$ 226.000,00 (Duzentos vinte seis mil reais) para o mês de agosto de 2021.

Tendo em vista que não foi possível efetuar vistoria nas partes internas do imóvel em questão, este perito coloca-se totalmente a disposição para se necessário, RATIFICAR ou RETIFICAR o valor atribuído no Laudo Avaliatório, requerendo seja intimado quem de direito com dia e hora marcada para acompanhar vistoria nas partes internas do imóvel.

257
x

ANEXO 01

DOCUMENTOS

Digitized by Google

[illegible]

253

ANEXO 02

FOTOS DO IMÓVEL



260
F



262
P





363
12



264
r

Digitizado com CamScanner



205
ר





266
r

267
F







269
K

ANEXO 03

PESQUISAS DE MERCADO

230
4



56 m²



2 quartos



0 suítes



1 banheiro



1 vaga

Apartamento de 2 quartos, 56m² à venda no Vila Nova Jundiainópolis

Vila Nova Jundiainópolis, Jundiaí - SP - ver no mapa

R\$ 239.000

Desconto: R\$ 291 - IPTU: Não informado

Código do imóvel: APO6408

APARTAMENTO A VENDA NO RESIDENCIAL ANCHIETA - VILA NOVA JUNDIAINÓPOLIS - JUNDIAÍ/SP

Ótimo apartamento com 02 dormitórios, sendo 01 com armário planejado, sala para 02 ambientes com sacada, vista livre, wc social com box de vidro, cozinha espaçosa e lavanderia, uma vaga, sol da tarde, piso laminado, banheiro e sala.

ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO E FGTS

NÃO ACEITA PERMUTA

Consultar financiamento

≡ 271
4



56 m²



2 quartos



0 suítes



1 banheiro



1 vaga

Apartamento de 2 quartos, 56m² à venda no Vila Nova Jundiainópolis

📍 Vila Nova Jundiainópolis, Jundiá - SP [ver no mapa](#)

R\$ 224.000

Entrada: R\$ 400 - IPTU: R\$ 350

Código do imóvel: AP2343

IMPLANTAMENTO RESIDENCIAL ANCHIETA, JUNDIAÍ

Apartamento com 56m², 2 dormitórios, 1 Banheiro, 1 sala ampla 2 ambientes com sacada, cozinha, lavanderia, 1 vaga de garagem.

Condomínio com salão de festas, academia, salão gourmet, melhor área de lazer do residencial Anchieta, com churrasqueira, quadra de futebol, parquinho, excelente vista, próximo a pequeno centro comercial com mini

Contatar anunciante

Imóvel registrado em cartório. Informações detalhadas sobre o imóvel: Apartamento de 2 quartos à venda no Vila Nova Jundiainópolis - Jundiá - SP. R\$ 224.000. Casa Branca.

23 ♡
772
r



Imóvel



Condomínio



Mapa

Apartamento Padrão para comprar | Vila Nova Jundiainópolis

Rua João Carbonari Júnior, Vila Nova Jundiainópolis, Jundiá

R\$ 225.000,00

Preço por m² R\$ 3.750,00

Condomínio

Preço mensal R\$ 320,00

IPU

Previsão mensal R\$ 42,00



50m²
de Área



2 Quartos



1 Banheiro



1 Vaga



Curta este imóvel? Nos últimos 30 dias ele recebeu 32 visualizações.

Descrição do imóvel

Apartamento para venda em Jundiá, Condomínio Residencial Archeta. Com 52 dormitórios com armários embutidos, sala 2 ambientes com sacada, banheiro social com box e geladeira, cozinha com armários, área de serviço com armários e 1 vaga de garagem descoberta. Condomínio com salão de festa playground, piscina.

Código do Imóvel: 215720

Visita

Contato



273
Y



56 m²



2 quartos



0 suítes



1 banheiro



1 vaga

Apartamento de 2 quartos, 56m² à venda no Vila Nova Jundiainópolis

Vila Nova Jundiainópolis, Jundiaí - SP [ver no mapa](#)

R\$ 223.000

Condômino: R\$ 400 - IPTU: Não informado

Código do imóvel: AP66431

APARTAMENTO A VENDA NO RESIDENCIAL ANCHIETA (ARVORES) - JUNDIAÍ/SP

Excelente apartamento contendo 02 dormitórios, sala, cozinha, wc social, área de serviço, 01 vaga de garagem, com móveis, piso frio, sacada envidraçada.

OPORTUNIDADE FINANCIAMENTO

Condômino possui salão de festas, academia, salão gourmet, melhor área de lazer do residencial Anchieta, com

Contatar corretor



(3) Fotos

Contatar

Imovelweb Apartamentos Comprar São Paulo Jundiaí Vila Nova Jundiaí
APARTAMENTO, EDIFÍCIO RESIDENCIAL ANCHIETA, JUNDIAÍ

Apartamento - 56m² - 2 Quartos - 1 Vaga

56 m² Total 56 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Publicado há 19 dias

Apartamento, Edifício Residencial Anchieta, Jundiaí

APARTAMENTO LOCALIZADO NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ANCHIETA, NA CIDADE DE JUNDIAÍ.

O IMÓVEL CONTA COM 2 DORMITÓRIOS, 1 WC SOCIAL COM BOX BUNDEA, COZINHA COM GABINETE, SALA DOIS AMBIENTES, SACADA, 1 VAGA.

Ver mais

Localização

Tempo oculto



O anúncio pode ser alterado a qualquer momento

Imovelweb.com.br/procurado/apartamento-edificio-residencial-anchieta-jundia-2967132877.html?utm_source=facebook&utm_medium=...

275



Apartamento à venda com 57m² em Jundiaí

Edifício Jundiaí, 20º Andar, 57m²

12/01/2017

Imóvel Financiável

Aparto 40
R\$ 235.000

Condômino R\$ 200
IPTU R\$ 40

CLICAR PARA VER O IMÓVEL



Compre com segurança,
a facilidade do Crédito Imobiliário

Sobre o empreendimento



Imóvel financiado
com
Crédito Imobiliário

Imóvel Financiável

Imóvel financiado com o valor de R\$ 235.000,00

Mais informações

12/01/2017 40 57m² R\$ 235.000 R\$ 200 IPTU R\$ 40

Descrição

12/01/2017 Apartamento 40m² Edifício Jundiaí, 20º Andar, 57m²

Área total: 57m²

2 Dormitórios
1 Banheiro
1 Sala
Cozinha
Lavanderia
Sala 2 Ambientes
Acabado

Condição de compra: Financiável

Acabado
Segurança 24h
Portão
Tratamento de Águas
Iluminação

Valor de venda: R\$ 235.000,00

Financiamento: 12/01/2017
Valor da taxa: 12/01/2017

Imóvel e sua situação: 12/01/2017
Imóvel em Construção: 12/01/2017

Imóvel e sua situação: 12/01/2017
Imóvel em Construção: 12/01/2017

fontes de consulta: MPI Imóveis

Barão Imóveis

Lello Imóveis

Bonafide Negócios Imobiliários

Galileo Imóveis

Porto Alegre, 19 de agosto de 2022.


NILSON MOZELI

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

CRECI - 98127

RECEBUEI EM 19/08/2022