

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

EXCELENTÍSSIMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ

478
8

2622/01

PROCESSO nº 0019668-69.2001.8.26.0309
ORDEM nº 2622/2001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – ESPÉCIES DE CONTRATOS
REQUERENTE: JEFFERSON SEMOLINI
REQUERIDO: GIASSETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

309 FIC. 14.0004507-8 30014 1329 II

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI, perito judicial nomeado nos autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seu LAUDO PERICIAL que segue anexo.

Assim, solicita que Vossa Excelência determine a expedição de guia para o levantamento dos honorários periciais.

Termos em que

Pede Deferimento
S.J. Campos, 30 de setembro de 2014.

José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil – CREA 0601952091

PROCEDIMENTO
03/09/2014
COMARCA DE JUNDIAÍ

439
/

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO



003 - DSCN0880.JPG
Vista do prédio do bloco 29.



004 - DSCN0881.JPG
Entrada do bloco 29.

1.4- Restrições legais e mercadológicas

Não foram identificadas restrições.

Observa-se que o imóvel estava fechado desde a construção, havendo incerteza por parte da requerida quanto à posse.

Dessa forma, aponta-se a probabilidade de existência de débitos relativos a IPTU, que não puderam ser levantados devido à ausência de identificação do número de contribuinte nos autos ou matrícula.

Quanto a débitos condominiais, foi informado pelo gerente do condomínio Sr. José Ferreira o montante de R\$

2- VISTORIA DO BEM AVALIANDO

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos da vistoria encontram-se no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data da vistoria: 17/09/2014

Caracterização: Apartamento em prédio residencial sem elevador

Endereço: Avenida Benedito de Castilho Andrade, 877, Eloy Chaves, Jundiaí/SP. Apartamento nº 23 do Bloco 09 do Condomínio Morada do Japy.

Matrícula: nº 122.518 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.

2.1- Caracterização da região

2.1.1- Aspectos gerais

Ocupação mista comercial e serviços de médio porte, e residencial, inclusive com prédios residenciais.

O bairro está situado ao lado do aeroporto do município e tem proximidade com distrito e bairro industrial.

2.1.2- Aspectos físicos
Relevo ondulado.

2.1.3- Localização e Acessibilidade



Figura 1 – Localização do Condomínio Morada do Japy



Figura 2 – Localização do bloco 29

4.63
/ 8

2.1.4- Uso e ocupação do solo

ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 200 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

2.1.5- Infraestrutura

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

2.1.6- Atividades existentes e equipamentos comunitários

Na região são encontradas escolas e unidades de saúde, bem como atividades de comércio e serviço de pequeno, médio e grande porte.

2.2- Caracterização do imóvel

2.2.1- Situação fiscal

Quanto à situação fiscal, de acordo com o Decreto no. 17.899 de 14 de julho de 2000 que aprovou a consolidação da Disposições Relativas às Plantas de Valores de Imóveis de Jundiaí, localiza-se no Setor 73, Quadra 24, com o Código 06 para o Vum2T, equivalente em 2014 a R\$ 17,47.

2.2.2- Prédio

Prédio de térreo mais 4 pavimentos de apartamentos sem elevador, cobertura com telhas cerâmicas, fachada com revestimento em reboco e pintura látex.

Áreas comuns com piso cerâmico simples, esquadrias em alumínio. Portaria única para o conjunto habitacional. Estacionamento com vagas de uso coletivo.

A edificação, conforme as principais características observadas, pode ser classificada como prédio de apartamentos de padrão simples sem elevador, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”.

“1.3.2- Padrão Simples

Edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.”



Coefficientes do padrão construtivo R_N para obtenção do Valor Unitário da Edificação

1- Residencial - 1.3- Apartamento - 1.3.2- Padrão Simples

Prédio	Mínimo	Médio	Máximo
Sem elevador	1,032	1,266	1,500
Com elevador	1,260	1,470	1,680

2.2.3- Apartamento

Área útil: 64,55 m²

Vaga de garagem: 01 indeterminada

Planta composta de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia conjugada.

Paredes revestidas com reboco e pintura, piso cerâmico nas áreas secas e molhadas, revestimento de parede cerâmico até o teto e no banheiros cozinha e lavanderia. Forro com moldura nesses cômodos.

Batentes e portas em madeira pintada, esquadrias em alumínio.

Apartamento nunca utilizando, em estado de conservação de novo.

3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1- Escolha da Metodologia

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Comparativo direto de dados do mercado.

3.2- Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado apurou que existe boa quantidade de oferta de apartamentos para venda no bairro e bairros circunvizinhos.

3.3- Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em setembro de 2014 e enfocou a busca por apartamentos com as mesmas características de localidade, padrão, dimensão e quantidade de vagas de estacionamento.

3.4- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

3.5- Resultado da avaliação

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado estimado para o imóvel é de:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Ap. 23 - Bloco 29

Morada do Japy - Avenida Benedito e Castilho Andrade, 877 -
Eloy Chaves - Jundiá

Valor do apartamento	R\$ 208.675,58
(duzentos e oito mil, seiscientos e setenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)	
Referência	set/14
Área útil (m ²)	64,65
Valor área útil /m ²	R\$ 3.227,77
Área privativa equivalente (m ²)	74,65
Valor área privativa/m ²	R\$ 2.795,39

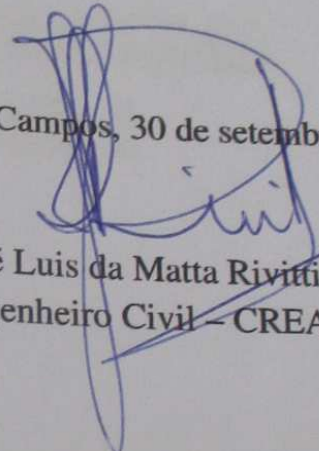
4- ENCERRAMENTO

Este é o **Laudo Pericial** que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 9 laudas e mais anexos relacionados abaixo, tudo impresso em um único lado, estando todas as folhas devidamente rubricadas e numeradas, a última datada e assinada.

Anexos:

- 1) Relatório Fotográfico de Vistoria
- 2) Análise Estatística da Pesquisa de Mercado e Avaliação
- 3) Elementos da Pesquisa de Mercado

S.J.Campos, 30 de setembro de 2014.


José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

17 - | + Pedore fls. 251
527

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

2/2
/ 8

LAUDO PERICIAL
ANEXO 1



001 - DSCN0877.JPG
Entrada do Condomínio Morada do Japy.



002 - DSCN0878.JPG
Rua interna principal do condomínio.

1- INTRODUÇÃO

480/8

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para realização de perícia judicial de avaliação de bem penhorado no processo:

PROCESSO nº 0019668-69.2001.8.26.0309

ORDEM nº 2622/2001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – ESPÉCIES DE CONTRATOS

REQUERENTE: JEFFERSON SEMOLINI

REQUERIDO: GIASSETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

1.2- Objetivo do avaliação

A avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, isto é, a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP**, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas relacionadas, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

1.3- Documentação verificada

a) Matrícula nº 122.518 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, fls. 413/414.



005 - DSCN0882.JPG
Praça defronte ao prédio do bloco 29.



006 - DSCN0883.JPG
Escada e entrada do apartamento 23. A unidade encontrava-se fechada e inabitada desde a conclusão das obras

07 - (+ Pedra de 055)

520
492
/ 8



007 - DSCN0884.JPG
Sala.



008 - DSCN0885.JPG
Sala do apartamento.

01 - Parede fls. 051

522
493
8



009 - DSCN0887.JPG
Sala com piso e rodapés cerâmicos, esquadria metálica, porta e batente de madeira pintado.



010 - DSCN0892.JPG
Cozinha com lavanderia conjugada.

01 - | + Pedra f2. 251

520
494/8



011 - DSCN0893.JPG
Cozinha.



012 - DSCN0895.JPG
Dormitório 1.

013 - | Pedore fls. 051

520
485/8



013 - DSCN0897.JPG
Dormitório 1.



DSCN0898.JPG

[Handwritten scribble]

Delore fl. 051

5276
496
8



015 - DSCN0901.JPG
Banheiro.



016 - DSCN0903.JPG
Dormitório 2.

11 - | Pedone fl. 251

527
483
8



017 - DSCN0905.JPG
Dormitório 2.

CÁLCULO DO VALOR DO FATOR FOC

Elem.	Identificação	Endereço	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Valor PGM	V	R	W _R	D	K _a	K	FOC
1	AeG-Imovels_2427.jpg	Morada do Japy - Avenida Benedito e Castilho Andrade, 877	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Mínimo a- Nova	regular	12	1.032	90	20%	0,05%	0,995	0,999	0,99405	
2	AeG-Imovels_2677.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
3	AeG-Imovels_2942.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio c- Regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,994	0,99245	
4	Carbol_330045R.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio c- Regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,994	0,99245	
5	Carbol_330167M.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
6	Carbol_330270M.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
7	Carbol_350283M.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
8	Carbol_350405D.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio c- Regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,994	0,99245	
9	Casulo_CAS2284553.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
10	Caxambu_CAX2285922.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
11	Galvao_GAL2165894.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
12	Galvao_GAL2167984.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
13	Galvao_GAL2225634.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo c- Regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,994	0,99245	
14	Serradolapy_AP0252.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
15	Serradolapy_AP0314.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
16	Serradolapy_AP0343.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
17	Serradolapy_AP0842.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
18	Serradolapy_AP1042.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
19	Serradolapy_AP1073.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
20	Serradolapy_AP1128.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
21	Serradolapy_AP1155.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
22	Serradolapy_AP1250.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
23	Serradolapy_AP1326.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
24	Serradolapy_AP1358.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
25	Serradolapy_AP1428.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
26	Serradolapy_AP1437.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
27	Serradolapy_AP1447.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
28	Serradolapy_AP1450.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Máximo b- Entre nova e regular	regular	12	1.500	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
29	Serradolapy_AP1460.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
30	Serradolapy_AP1463.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
31	Serradolapy_AP1469.jpg	Morada do Japy	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	
32	Serradolapy_AP1525.jpg	Morada da Serra	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	Médio b- Entre nova e regular	regular	12	1.266	90	20%	0,05%	0,995	0,997	0,99195	

Legenda

FOC = R + K * (1 - R)

FOC = Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Hedbeck, conforme Depreciação e Fator Idade
 Id = Idade da Edificação
 Ir = Vida Referencial

158
 207

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Observado	Área Priv. Equiv. Ap (m2)	Valor Unit. Ap (R\$/m2)	Desvio	Índice R8N	Fator R8N	Valor Unit. Com R8N (R\$/m2)	Desvio	Índice FOC	Fator FOC	Valor Unit. Com FOC (R\$/m2)	Desvio
Avaliando												
1	R\$ 210.600	68,00	3.097,06	10,79%	1,500	0,69	2.130,78	4,22%	0,902	1,00	3.105,30	10,40%
2	R\$ 216.000	68,00	3.176,47	13,63%	1,266	0,82	2.589,35	26,65%	0,886	1,02	3.239,54	15,27%
3	R\$ 166.500	68,00	2.448,53	-12,41%	1,266	0,82	1.995,96	-2,38%	0,886	1,02	2.487,15	-11,15%
4	R\$ 184.500	68,00	2.713,24	-2,94%	1,500	0,69	1.866,71	-8,70%	0,902	1,00	2.720,48	-3,20%
5	R\$ 202.500	68,00	2.977,94	6,53%	1,500	0,69	2.048,82	0,21%	0,902	1,00	2.985,87	6,24%
6	R\$ 207.000	74,65	2.772,94	-0,80%	1,500	0,69	1.907,78	-6,69%	0,902	1,00	2.780,32	-1,07%
7	R\$ 198.000	68,00	2.911,76	4,16%	1,266	0,82	2.373,57	16,09%	0,886	1,02	2.969,58	5,66%
8	R\$ 207.000	68,00	3.044,12	8,90%	1,266	0,82	2.481,46	21,37%	0,886	1,02	3.104,56	10,47%
9	R\$ 243.000	74,65	3.255,19	16,45%	1,500	0,69	2.239,57	9,54%	0,902	1,00	3.263,86	16,13%
10	R\$ 209.700	74,65	2.809,11	0,49%	1,500	0,69	1.932,67	-5,47%	0,902	1,00	2.816,59	0,22%
11	R\$ 167.850	68,00	2.468,38	-11,70%	1,500	0,69	1.698,25	-16,94%	0,902	1,00	2.474,95	-11,54%
12	R\$ 175.500	68,00	2.580,88	-7,67%	1,500	0,69	1.775,65	-13,15%	0,886	1,02	2.632,13	-8,34%
13	R\$ 190.800	68,00	2.805,88	0,38%	1,266	0,82	2.287,26	11,87%	0,902	1,00	2.813,35	0,10%
14	R\$ 207.000	74,65	2.772,94	-0,80%	1,500	0,69	1.821,78	-6,69%	0,902	1,00	2.780,32	-1,07%
15	R\$ 180.000	68,00	2.647,06	-5,31%	1,500	0,69	1.821,18	-10,92%	0,902	1,00	2.654,11	-5,56%
16	R\$ 205.200	74,65	2.748,83	-1,67%	1,500	0,69	1.891,19	-7,50%	0,902	1,00	2.756,15	-1,93%
17	R\$ 198.000	74,65	2.652,38	-5,12%	1,266	0,82	2.162,13	5,75%	0,902	1,00	2.659,44	-5,37%
18	R\$ 207.000	74,65	2.772,94	-0,80%	1,266	0,82	2.162,13	5,75%	0,902	1,00	2.574,82	-8,38%
19	R\$ 198.000	74,65	2.652,38	-5,12%	1,500	0,69	1.766,77	-13,59%	0,902	1,00	2.521,40	-10,28%
20	R\$ 191.700	74,65	2.567,98	-8,13%	1,500	0,69	1.730,12	-15,38%	0,902	1,00	2.828,88	0,65%
21	R\$ 171.000	68,00	2.514,71	-10,04%	1,500	0,69	1.940,96	-5,07%	0,902	1,00	2.877,03	2,37%
22	R\$ 210.600	74,65	2.821,17	0,92%	1,500	0,69	1.974,14	-3,44%	0,902	1,00	2.587,75	-7,82%
23	R\$ 214.200	74,65	2.869,39	2,65%	1,500	0,69	1.775,65	-13,15%	0,902	1,00	2.901,21	3,23%
24	R\$ 175.500	68,00	2.580,88	-7,67%	1,500	0,69	1.990,73	-2,63%	0,902	1,00	2.969,33	5,30%
25	R\$ 216.000	74,65	2.951,47	5,58%	1,500	0,69	2.030,61	-0,68%	0,902	1,00	2.840,78	1,08%
26	R\$ 200.700	68,00	2.833,22	1,35%	1,500	0,69	1.949,26	-4,66%	0,902	1,00	2.534,87	-9,81%
27	R\$ 211.500	74,65	2.833,22	1,35%	1,500	0,69	2.060,69	0,79%	0,902	1,00	3.082,53	9,68%
28	R\$ 171.900	68,00	2.527,94	-9,57%	1,266	0,82	2.115,15	3,45%	0,902	1,00	2.985,87	6,24%
29	R\$ 229.500	74,65	3.074,35	9,98%	1,500	0,69	2.048,82	0,21%	0,902	1,00	2.719,88	-3,22%
30	R\$ 202.500	68,00	2.977,94	6,53%	1,500	0,69	2.211,27	8,16%	0,902	1,00	2.826,82	0,58%
31	R\$ 202.500	74,65	2.712,66	-2,96%	1,266	0,82	2.298,05	12,40%	0,902	1,00	2.810,44	0,22%
32	R\$ 191.700	68,00	2.819,12	0,85%	1,266	0,82	2.044,53	-1,07%	0,902	1,00	2.810,44	0,22%
Média												
			2.795,39				2.190,80				2.810,44	
			205,68				10,75%				7,45%	
			7,36%				1,431,17				1,967,31	
							2.657,88				3.653,57	
Desvio Padrão												
			1.956,77									
			3.634,00									
Coefficiente de Variação CV												
Limite -30%												
Limite +30%												
Limite fator >0,5												
Limite fator <2,0												

501
522

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	R8N	FOC	Fator Final	Valor Unit. Ap Com (R\$/m2)	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unit. Area Priv. Saneado (R\$/m2)	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Ap Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Elemento Calculado pela Média Saneada e Fator	Variação
Avaliando	0,00	0,00	1,00	3.097,06	10,79%	SIM	3.097,06	10,79%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-9,74%
1	0,00	0,00	1,00	3.097,06	10,79%	SIM	3.097,06	10,79%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-9,74%
2	0,00	0,00	1,00	3.176,47	13,63%	SIM	3.176,47	13,63%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-12,00%
3	0,00	0,00	1,00	2.448,53	-12,41%	SIM	2.448,53	-12,41%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	14,17%
4	0,00	0,00	1,00	2.713,24	-2,94%	SIM	2.713,24	-2,94%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	3,03%
5	0,00	0,00	1,00	2.977,94	6,53%	SIM	2.977,94	6,53%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-8,13%
6	0,00	0,00	1,00	2.772,94	-0,80%	SIM	2.772,94	-0,80%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	0,81%
7	0,00	0,00	1,00	2.911,76	4,16%	SIM	2.911,76	4,16%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-4,00%
8	0,00	0,00	1,00	3.044,12	8,90%	SIM	3.044,12	8,90%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-8,17%
9	0,00	0,00	1,00	3.255,19	16,45%	SIM	3.255,19	16,45%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-14,13%
10	0,00	0,00	1,00	2.809,11	0,49%	SIM	2.809,11	0,49%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-0,46%
11	0,00	0,00	1,00	2.468,38	-11,70%	SIM	2.468,38	-11,70%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	13,25%
12	0,00	0,00	1,00	2.580,88	-7,67%	SIM	2.580,88	-7,67%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	8,31%
13	0,00	0,00	1,00	2.805,88	0,38%	SIM	2.805,88	0,38%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-0,37%
14	0,00	0,00	1,00	2.772,94	-0,80%	SIM	2.772,94	-0,80%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	0,81%
15	0,00	0,00	1,00	2.647,06	-5,31%	SIM	2.647,06	-5,31%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	5,60%
16	0,00	0,00	1,00	2.748,83	-1,67%	SIM	2.748,83	-1,67%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	1,99%
17	0,00	0,00	1,00	2.652,38	-5,12%	SIM	2.652,38	-5,12%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	5,39%
18	0,00	0,00	1,00	2.772,94	-0,80%	SIM	2.772,94	-0,80%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	8,86%
19	0,00	0,00	1,00	2.652,38	-5,12%	SIM	2.652,38	-5,12%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	11,16%
20	0,00	0,00	1,00	2.567,98	-8,13%	SIM	2.567,98	-8,13%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	8,86%
21	0,00	0,00	1,00	2.514,71	-10,04%	SIM	2.514,71	-10,04%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-0,91%
22	0,00	0,00	1,00	2.821,17	0,92%	SIM	2.821,17	0,92%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-2,56%
23	0,00	0,00	1,00	2.869,39	2,65%	SIM	2.869,39	2,65%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	8,31%
24	0,00	0,00	1,00	2.580,88	-7,67%	SIM	2.580,88	-7,67%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-3,39%
25	0,00	0,00	1,00	2.893,50	3,51%	SIM	2.893,50	3,51%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-5,29%
26	0,00	0,00	1,00	2.951,47	5,58%	SIM	2.951,47	5,58%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	-1,34%
27	0,00	0,00	1,00	2.833,22	1,35%	SIM	2.833,22	1,35%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	10,58%
28	0,00	0,00	1,00	3.074,35	9,98%	SIM	3.074,35	9,98%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-8,13%
29	0,00	0,00	1,00	2.977,94	6,53%	SIM	2.977,94	6,53%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 208.675,58	3,05%
30	0,00	0,00	1,00	2.712,66	-2,96%	SIM	2.712,66	-2,96%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-0,84%
31	0,00	0,00	1,00	2.819,12	0,85%	SIM	2.819,12	0,85%	SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	-0,84%
32	0,00	0,00	1,00	2.795,39		SIM	2.795,39		SIM	R\$ 2.795,39	R\$ 190.086,26	
Média				2.795,39			2.795,39			2.795,39		
Desvio Padrão				205,68			205,68			205,68		
Coefficiente de Variação CV				7,36%			7,36%			7,36%		
Limite -30%				1.956,77			1.956,77			1.956,77		
Limite +30%				3.634,00			3.634,00			3.634,00		
Limite fator >0,5				0,000			0,000			0,000		

Limite fator >0,5

502

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra: $\bar{x} = \sum x / n$
 Desvio Padrão da Amostra: $S_x = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$
 Coeficiente de variação: $CV = S_x / \bar{x}$
 P = 20% (bicaudal)
 Intervalo de Confiança: $\bar{x} - t_x (S_x / \sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (S_x / \sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	32
Graus de liberdade: n-1	31
Coefficiente de confiança NBR 14853	80,00%
t (n-1), 0,20	1,3095
(Sx/√n) =	36,36
t x (Sx/√n)	47,61

Intervalo de confiança

Valor médio = \bar{x}	R\$/m2	2.795,39
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (S_x / \sqrt{n})$	R\$/m2	2.747,78
Limite superior = $\bar{x} + t_x (S_x / \sqrt{n})$	R\$/m2	2.843,00
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		3,41%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau III
--	-------	----------

Intervalo do campo de arbitrio

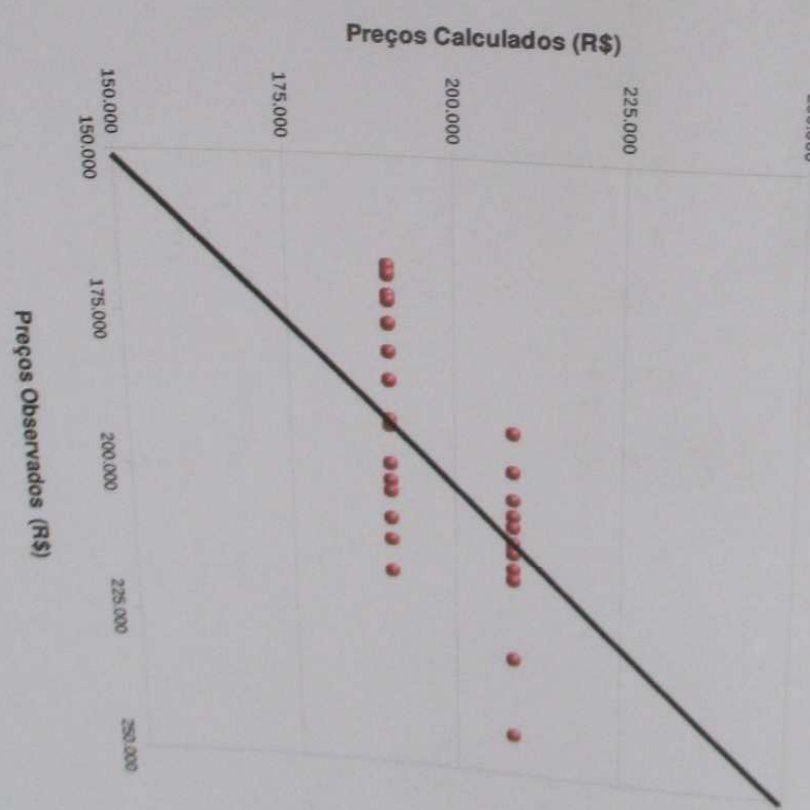
Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	2.376,08
Limite superior	15,00%	R\$/m2	3.214,69

Valores do modelo

	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 166.500,00	R\$ 190.086,26
Máximo	R\$ 243.000,00	R\$ 208.675,58

Poder de predição do modelo
 O gráfico possui a quase totalidade dos pontos próximos da bisetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



503

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Ap. 23 - Bloco 29

Morada do Japy - Avenida Benedito e Castilho Andrade, 877 -
Eloy Chaves - Jundiá

Valor do apartamento	R\$ 208.675,58
(duzentos e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)	
Referência	set/14
Área útil (m2)	64,65
Valor área útil /m2	R\$ 3.227,77
Área privativa equivalente (m2)	74,65
Valor área privativa/m2	R\$ 2.795,39

504
FCY

Item	Descrição	Resultado	Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor			
			III	Grau II	I	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	32	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1,00 1,00	0,80 a	0,50 a	0,40 a	2
Pontos Mínimos			10	6	Total	11
Itens obrigatórios			Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II. Laudo na modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.		Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	
Grau de fundamentação			III		III	

505/8

522

TABELA DE COEFICIENTES (base R_{6N}) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE GRUPO PADRÃO

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial tr (anos)	Valor Residual R (%)	Referência		
			Mínimo	Médio	Máximo			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	5	0%	R\$ 99,72	R\$ 104,58	R\$ 139,44
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 153,36	R\$ 161,27	R\$ 206,16
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 418,32	R\$ 486,04	R\$ 567,78
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 571,70	R\$ 669,31	R\$ 796,81
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 760,96	R\$ 913,32	R\$ 1.045,78
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.059,73	R\$ 1.227,06	R\$ 1.384,39
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.408,33	R\$ 1.610,52	R\$ 1.812,70
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 1.826,65	R\$ 2.063,89	R\$ 2.300,74
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.314,68	R\$ 2.820,51	R\$ 3.346,53
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	2,890	3,468	4,046	60	20%	R\$ 3.358,15	R\$ 4.029,78	R\$ 4.701,41
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 697,19	R\$ 841,21	R\$ 1.085,23
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.190,17	R\$ 1.471,06	R\$ 1.742,96
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2.2- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.464,11	R\$ 1.708,13	R\$ 1.962,14
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3.1- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 1.756,93	R\$ 2.026,83	R\$ 2.300,74
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3.2- Padrão Médio - Com elevador	1,892	2,228	2,460	60	20%	R\$ 2.314,68	R\$ 2.795,75	R\$ 3.067,66
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4.1- Padrão Superior - Sem elevador	1,992	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.523,64	R\$ 3.092,86	R\$ 3.564,73
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4.2- Padrão Superior - Com elevador	2,172	2,606	2,840	60	20%	R\$ 3.061,80	R\$ 3.745,35	R\$ 4.429,41
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 3.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ 4.200,00
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,886	50	20%	R\$ 3.997,19	R\$ 4.796,63	R\$ 5.596,07
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 1.129,45	R\$ 1.401,36	R\$ 1.673,27
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2.1- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.394,39	R\$ 1.638,41	R\$ 1.882,42
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2.2- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.687,21	R\$ 1.924,26	R\$ 2.161,30
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3.1- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.986,37	R\$ 2.133,41	R\$ 2.279,46
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3.2- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 2.175,25	R\$ 2.377,43	R\$ 2.579,62
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4.1- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.394,40	R\$ 2.668,31	R\$ 2.942,21
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4.2- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.642,16	R\$ 3.092,66	R\$ 3.543,16
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4.3- Padrão Superior - Com elevador	2,232	2,532	2,832	60	20%	R\$ 2.830,74	R\$ 3.333,74	R\$ 3.836,74
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 3.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ 4.200,00
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,886	50	20%	R\$ 3.997,19	R\$ 4.796,63	R\$ 5.596,07
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 571,70	R\$ 643,80	R\$ 715,91
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.2.1- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960	80	20%	R\$ 1.129,45	R\$ 1.540,80	R\$ 1.952,14
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.2.2- Padrão Simples	0,722	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.583,76	R\$ 1.983,76	R\$ 2.383,76
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,690	2,028	80	10%	R\$ 697,19	R\$ 135,44	R\$ 208,16
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.4- Padrão Superior	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 223,10	R\$ 385,85	R\$ 548,60
2- Comercial - Serviço - Industrial	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,192	0,246	0,300	30	10%	R\$ 362,54	R\$ 529,87	R\$ 697,19
2- Comercial - Serviço - Industrial	3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	0,312	0,456	0,600	30	10%	R\$ 362,54	R\$ 529,87	R\$ 697,19
3- Especial	3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior								
3- Especial	3.1- Cobertura									

BRASILEIRA DE CIMENTOS S.A. - 2008

506
522

QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

522
501

OBSCOLESCÊNCIA PELA IDADE RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

508
8

100% de conservação

Perdona fls. 251

522
409/1

LAUDO PERICIAL
ANEXO 3

www.aegimoveisjundiai.com.br/imovel.php?id=2427


Casas
Apartamentos
Terrenos

área So **Condomínios**
Casas
Terrenos

área **Urbana**
Casas
Apartamentos
Terrenos
Comerciais
Industriais
Coberturas

área **Verde**
Casas
Terrenos

Litoral **A&G**
Casas
Apartamentos



Descrição e Características

Apartamento com 2 dormitórios com armários e cozinha planejada.


- Sala de TV
- Sala de jantar
- Cozinha
- Armário embutido
- Armário de Cozinha
- Carpete de madeira
- Piso frio

Características do Condomínio

Área de lazer com:

- Piscina infantil
- Quadra poliesportiva
- Churrasqueira
- Playground
- Salão de festas

Fotos do Empreendimento



Apartamento no Morado da Serra

Referência	2427
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiá
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Área útil	58 m²
Valor de venda	R\$234.000,00

✓ Imóvel financiado

Estágio Pronto para morar

Indique este imóvel
Envie o link deste imóvel para um amigo

Versão para impressão
Imprima todas as informações do imóvel

Ligue agora
(11)39647-841 (11)97236-4247

Twitter
Compartilhe no Twitter

Facebook
Compartilhe no Facebook

AeG-Imoveis_2427.jpg

www.aegimoveisjundiai.com.br/imovel.php?id=2677


Casas
Apartamentos
Terrenos

área So **Condomínios**
Casas
Terrenos

área **Urbana**
Casas
Apartamentos
Terrenos
Comerciais
Industriais
Coberturas

área **Verde**
Casas
Terrenos

Litoral **A&G**
Casas
Apartamentos



Descrição e Características

Apartamento no térreo de 02 dorms.


- Sala de estar
- Cozinha

Características do Condomínio

Área de lazer com:

- Piscina infantil
- Quadra poliesportiva
- Churrasqueira
- Playground
- Salão de festas

Fotos do Empreendimento



Apartamento no Morado da Serra.

Referência	2677
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiá
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Área útil	58 m²
Valor de venda	R\$240.000,00
Condomínio	R\$250,00

✓ Aceita financiamento

Estágio Pronto para morar

Indique este imóvel
Envie o link deste imóvel para um amigo

Versão para impressão
Imprima todas as informações do imóvel

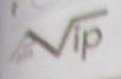
Ligue agora
(11)39647-841 (11)97236-4247

Twitter
Compartilhe no Twitter

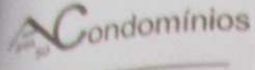
Facebook
Compartilhe no Facebook

Solicite Informações

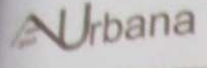
AeG-Imoveis_2677.jpg



- Casas
- Apartmentos
- Terrenos



- Casas
- Terrenos



- Casas
- Apartmentos
- Terrenos
- Comerciais
- Industriais
- Coberturas

Venda Apartamento Jundiai

Descrição e Características

Apartamento de 2 dormitórios localizado no Eloy Chaves

Características do Condomínio

Área de lazer com:

- Piscina infantil
- Quadra poliesportiva
- Churrasqueira
- Playground
- Salão de festas

Fotos do Empreendimento



Apartamento 2 dormitórios

Referência	2942
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiai
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Número andar	1º Andar
Área útil	57 m²
Valor de venda	R\$185.000,00
Condomínio	R\$280,00
Estuda permitida	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel financiado	<input checked="" type="checkbox"/>
Aceita financiamento	<input checked="" type="checkbox"/>

Estágio Pronto para morar

Indique este imóvel
Envie o link deste imóvel para um amigo

Versão para impressão
Imprima todas as informações do imóvel

Ligue agora
(11)39647-841 (11)97236-4247

AeG-Imoveis_2942.jpg



Rua Secundino Veiga, 395, Centro - Jundiai/SP Cep: 13207-030

(11) 4586.1900

Plantão (11) 7840-3017 / ID 89-98124 (nextel) ou (11) 9-72638476 (vivo)

- PÁGINA INICIAL
- QUEM SOMOS
- NOSSOS SERVIÇOS
- BUSCA DE IMÓVEIS
- FALE CONOSCO

VENDAS

- Casas
- Apartmentos
- Laçamentos
- Terrenos
- Imóveis comerciais
- Imóveis Rurais

LOCAÇÕES

- Casas
- Apartmentos
- Terrenos
- Imóveis Comerciais
- Imóveis Rurais

- Cadastre seu imóvel
- Encomendar imóvel
- Simular financiamento
- Trabalhe conosco
- Dicionário imobiliário
- Notícias
- Fale conosco

Venda Apartamento Jundiai



Descrição e Características

Lindo apto, com 2 dom, com armarios, cz planj, piso laminado acabamento de primeira vale a pena conferir.

contato:
edilson@carbolimoveis.com.br

- Copa
- Cozinha
- Lavanderia
- Living com pé direito duplo
- Piso de madeira
- Sala de TV

Características do Condomínio

Solicite informações

NOME

LINDO APTO NO MORADA DA SERRA

Referência	330045R
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiai
Idade do Imóvel	15 anos
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Número andar	2º Andar
Área útil	68 m²
Valor de venda	R\$205.000,00
Condomínio	R\$230,00
IPTU	R\$32,00

Carbol_330045R.jpg

- VENDAS**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Lançamentos
 - Terrenos
 - Imóveis comerciais
 - Imóveis Rurais
- LOCAÇÕES**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Terrenos
 - Imóveis Comerciais
 - Imóveis Rurais
- Cadastre seu imóvel
- Encomendar imóvel
- Simular financiamento
- Trabalhe conosco
- Dicionário imobiliário
- Notícias
- Fale conosco

Venda Apartamento Jundiaí



Descrição e Características

2 dorms, sala 2 ambientes, wc social, cozinha, área de serviço, todos os ambientes com armários.

contato: sergio@carbolimoveis.com.br
Creci 119400
(11) 9 7357-9703 (vivo)
(11) 9 8595-4037 (fim)

- Área de serviço
- Armário de Cozinha
- Armário embutido
- Cozinha
- Lavanderia
- Living com pé direito duplo
- Piso frio
- Sala de TV
- Telefone

APARTAMENTO REFORMADO, MORADA DA BERRA

Referência	330167M
Bairro	Eloy Cheves
Cidade	Jundiaí
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Área útil	58m²
Valor de venda	R\$225.000,00
Condomínio	R\$230,00
IPTU	R\$52,00
- Aceita financiamento	

Carbol_330167M.jpg

- VENDAS**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Lançamentos
 - Terrenos
 - Imóveis comerciais
 - Imóveis Rurais
- LOCAÇÕES**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Terrenos
 - Imóveis Comerciais
 - Imóveis Rurais
- Cadastre seu imóvel
- Encomendar imóvel
- Simular financiamento
- Trabalhe conosco
- Dicionário imobiliário
- Notícias

Venda Apartamento Jundiaí



Descrição e Características

2 dorms com a/e, sala 2 ambientes, piso laminado, cozinha planejada, wc com box blindex, lazer completo.

contato: sergio@carbolimoveis.com.br
Creci 119400
(11) 9 7357-9703 (vivo)
(11) 9 8595-4037 (fim)

- Área de serviço
- Armário de Cozinha
- Armário embutido
- Cozinha
- Living com pé direito duplo
- Piso frio
- Piso laminado
- Sala de TV

MORADA DO JAPY, REFORMADO

Referência	330270M
Bairro	Eloy Cheves
Cidade	Jundiaí
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas cobertas	1
Área útil	64m²
Valor de venda	R\$230.000,00
Condomínio	R\$270,00
- Aceita financiamento	

Carbol_330270M.jpg

Handwritten notes in blue ink: "520" and "SK/8".

Handwritten scribble in blue ink at the bottom right corner.

520
513
8



Rua Secundino Veiga, 396, Centro - Jundiaí/SP Cep: 13207-030

(11) 4586.1900

- PÁGINA INICIAL
- QUEM SOMOS
- NOSSOS SERVIÇOS
- BUSCA DE IMÓVEIS
- FALE CONOSCO

- VENDAS**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Lançamentos
 - Terrenos
 - Imóveis comerciais
 - Imóveis Rurais
- LOCAÇÕES**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Terrenos
 - Imóveis Comerciais
 - Imóveis Rurais
- Cadastre seu imóvel
- Encomendar imóvel
- Simular financiamento
- Trabalhe conosco
- Dicionário imobiliário
- Notícias
- Fale conosco

Venda Apartamento Jundiaí



Descrição e Características

2dorms., sala 2 ambientes, cozinha, banheiro social, 1 vaga de garagem, piso frio

Contato: sergio@carbolmoveis.com.br
Creci 119400
(11) 9 7357-9703 vivo
(11) 9 8595-4037 tim

- Área de serviço
- Cozinha
- Piso frio
- Sala de TV
- Telefone

Características do Condomínio

MORADA DA SERRA, REFORMADO, VISTA LIVRE

Referência	350283M
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiaí
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas descobertas	1
Área útil	56 m²
Valor de venda	R\$220.000,00
Condomínio	R\$300,00
IPTU	R\$45,00
- Aceita financiamento	

Carbol_350283M.jpg



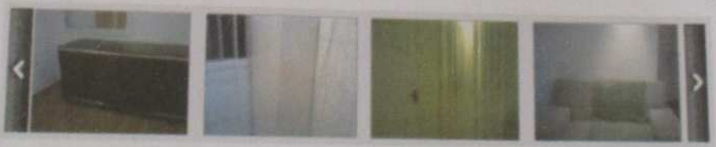
Rua Secundino Veiga, 396, Centro - Jundiaí/SP Cep: 13207-030

(11) 4586.1900

- PÁGINA INICIAL
- QUEM SOMOS
- NOSSOS SERVIÇOS
- BUSCA DE IMÓVEIS
- FALE CONOSCO

- VENDAS**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Lançamentos
 - Terrenos
 - Imóveis comerciais
 - Imóveis Rurais
- LOCAÇÕES**
 - Casas
 - Apartamentos
 - Terrenos
 - Imóveis Comerciais
 - Imóveis Rurais
- Cadastre seu imóvel
- Encomendar imóvel
- Simular financiamento
- Trabalhe conosco
- Dicionário imobiliário
- Notícias
- Fale conosco

Venda Apartamento Jundiaí



Descrição e Características

JÁ LOCADO
2 DORMITÓRIOS
1 WC., COZ., SALA, PISO LAMINADO NOS DORNITÓRIOS E FRIO NA COZ. E WC.

Tratar Edison:
11 95468- 2441 tim
11 97535 - 1608 Vivo

- Armário de Cozinha
- Cozinha
- Lavanderia
- Telefone

Características do Condomínio

APTO. MORADA DA SERRA - ELOY CHAVES

Referência	350405D
Bairro	Eloy Chaves
Cidade	Jundiaí
Dormitórios	2
Banheiro	1
Vagas cobertas	1
Número andar	2º Andar
Área útil	54 m²
Área construída	54 m²
Valor de venda	R\$230.000,00
- Aceita financiamento	

Carbol_350405D.jpg



APARTAMENTO ELOY CHAVES JUNDIAI-SP

Código do imóvel: CAS2284553

R\$ 270.000,00

2 dorms | 1 vaga | 2 salas
64,00 m² áre | 64,00 m² covel | 64,00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:
<http://www.casulomoveis.imb.br/imovel/2284553>

Fotos do imóvel



Descrição do imóvel

APARTAMENTO COM 64 M2 2o andar TENDO 2 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIO, SALA 2 AMBIENTES COM PAINEL DE TV E PAREDES DECORADAS COM PEDRA CANADIANA, COZINHA PLANEJADA, WC SOCIAL, COM BOX BUNDEE E GABINETE, ÁREA DE SERVIÇO, 1 VAGA COM GARAGEM COBERTA, PISO LAMINADO. PRÓXIMO AO JARDIM BOTÂNICO AO LADO SUPERMERCADO DIA%.

Casulo_CAS2284553.jpg

520
514/8



DESEJO COMPRAR UM IMÓVEL | DESEJO ALUGAR UM IMÓVEL | DESEJO ENCOMENDAR UM IMÓVEL | DESEJO CADASTRAR UM IMÓVEL



APARTAMENTO - Venda ELOY CHAVES JUNDIAI-SP

Código do imóvel: CAX2285922

R\$ 233.000,00

Valor do condomínio R\$ 270,00
2 dorms | 1 vaga | 1 banheiro | 2 salas
54,00 m² áre | 54,00 m² comum | 54,00 m² covel

URL para acesso direto do imóvel:
<http://www.caxambumoveis.com.br/imovel/2285922>

Fotos do imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



Descrição do imóvel

EXCELENTE APARTAMENTO NO MORADA DO JAPI COM DORMITÓRIOS SENDO UM COM ARMÁRIO PLANEJADO, BANHEIRO, COZINHA COM MÓVEIS PLANEJADOS, SALA PARA 2 AMBIENTES, GARAGEM COBERTA, PRÓXIMO A PORTARSA, ÁREA DE LASER E SALÃO DE FESTAS. CONDOMÍNIO COM PINTURA NOVA.

Caxambu_CAX2285922.jpg

Handwritten scribble or signature.

520
515
8

www.redeljundiai.com.br/comprar-apartamento-eloy-chaves-jundiai-sp/2



APARTAMENTO ELOY CHAVES
JUNDIAI-SP

Código do Imóvel: GAL2165894

R\$ 186.500,00

URL para acesso direto do imóvel:
<http://www.redeljundiai.com.br/imovel/2165894>

Galvão Imóveis Telefone: (11) 4521-8551

- 2 dormitórios
- 1 vagas
- 1 banheiro
- 1 sala

Fotos do Imóvel



Slideshow

Descrição do Imóvel

Apartamento térreo, 2 dormitórios, com armários planejados nos quartos, cozinha e banheiro com box fitted. D1 (area) vaga de garagem descoberta.

Favoritos
 Imprimir
 Indicar

APARTAMENTO JUNDIAI - SP ELOY CHAVES

Código do Imóvel: GAL2165894

2 dormit | 1 vaga | 1 banheiro | 1 sala
98,00 m² útil

R\$ 186.500,00

Favoritos

MAIS DETALHES

Galvao_GAL2165894.jpg

www.redeljundiai.com.br/comprar-apartamento-eloy-chaves-jundiai-sp/2



APARTAMENTO ELOY CHAVES
JUNDIAI-SP

Código do Imóvel: GAL2167984

R\$ 195.000,00

URL para acesso direto do imóvel:
<http://www.redeljundiai.com.br/imovel/2167984>

Galvão Imóveis Telefone: (11) 4521-8551

- 2 dormitórios
- 1 vagas
- 1 banheiro
- 1 sala

Fotos do Imóvel



Slideshow

Descrição do Imóvel

2 dormitórios com AC, sala, cozinha com AC, wc social, área de serviço, 1 vaga de garagem descoberta. Condomínio com piscina infantil, quadra poliesportiva, playground, e área de churrasqueiras.

Favoritos
 Imprimir
 Indicar

APARTAMENTO JUNDIAI - SP ELOY CHAVES

Código do Imóvel: GAL2167984

2 dormit | 1 vaga | 1 banheiro | 1 sala
98,00 m² útil

R\$ 195.000,00

Favoritos

MAIS DETALHES

Galvao_GAL2167984.jpg

Handwritten mark

www.redejundiai.com.br/...apartamento-ely-chaves-jundiai



APARTAMENTO ELOY CHAVES
JUNDIAI-SP
Código do Imóvel: GAL2225634

R\$ 212.000,00 / 950,00

LPI: 2024.00000.0000.0000

http://www.redejundiai.com.br/imovel/2225634

Galvão Imóveis Telefone: (11) 4521-9551

pt. 2 dormitórios
wc. 1 banheiro
1 cozinha
1 sala

525/1
516/8

Fotos do imóvel



Descrição do imóvel
2 dormitórios, sala, cozinha com armários planejados, wc, social com box térmico e armários, área de serviço, 1 vaga de garagem descoberta.

APARTAMENTO JUNDIAI - SP ELOY CHAVES
Código do Imóvel: GAL2225634
2 dorms | 1 vaga | 1 banheiro | 1 sala
38,00 m² útil
R\$ 212.000,00 / 950,00

Favoritos
Imprimir
Indicar

MAIS DETALHES

Galvao_GAL2225634.jpg

www.imobresadajapi.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=AP0252



Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do imóvel: AP0252
morada do japi

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Ficha Técnica

Infraestrutura	
1 Vaga coberta	4 Andar(s)
Serviços	
Área de Serviço	Cozinha
Zelador	Condômino fechado
Lazer	
Piscina	Churrasqueira
Social	
1 Salas	
Íntima	
2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
Armários	
Armário na cozinha	
Área	
64,00 m² área útil	64,00 m² área total
Piso	
Carpete de madeira	Cerâmica
Descrição	
2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, 1 vaga de garagem coberta. Apartamento reformado, carpete madeira na sala e dormitórios, cozinha com armários, banheiro com box de vidro e gabinete. Permite financiamento.	
Segurança	
Portão eletrônico	Recepção 24h
Vigilância 24 horas (sistemática)	

Detalhes do empreendimento

Lazer


Churrasqueira	Piscina Infantil
Playground	Quadra poliesportiva
Sala fitness	Salão de festas
Salão de jogos	

PAUSE **PLAY**

Serradojapy_AP0252.jpg

Handwritten signature or mark in blue ink.

www.imobserradojapy.com.br/... AP0314



Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do imóvel: **AP0314**
 morada de bairro

Valor de venda: **R\$ 266.000,00**

Ficha Técnica
Infraestrutura
 1 Vaga coberta / 4 Andar(es)

Serviços
 Área de Serviço / Cozinha / Condomínio fechado

Lazer
 Churrasqueira

Social
 1 Sala(s)

Intima
 2 Dormitórios / 1 Banheiro(s)

Armários
 Armário na cozinha / Armário na área de serviço

Área
 36,00 m² área útil / 58,00 m² área total

Piso
 Cerâmica

Descrição
 Apartamento 2 dormitórios, sala, cozinha com armários, banheiro com box e gabinete, 1 vaga de garagem. Permite financiamento.

Detalhes do empreendimento
Lazer
 Recreativo / Piscina infantil / Quadra poliesportiva / Salão de festas

Social
 10 vagas para visitas

Infraestrutura
 Rua asfaltada

Serradojapy_AP0314.jpg

www.imobserradojapy.com.br/... AP0343



Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do imóvel: **AP0343**
 morada do japy

Valor de venda: **R\$ 228.000,00**

Valor médio do condomínio: **R\$ 240,00**

Ficha Técnica
Infraestrutura
 1 Vaga descoberta / 4 Andar(es)

Serviços
 Condomínio fechado

Social
 1 Sala(s)

Intima
 2 Dormitórios / 1 Banheiro(s)

Área
 64,00 m² área útil / 64,00 m² área total

Descrição
 Ótimo apartamento com boa localização. Possui 2 dormitórios sendo um com armário embutido. Sala com pintura excelente na cor salmão. Cozinha com ótimos armários e moldura de gesso e área de serviço com armários e balcão de apoio. Banheiro com gabinete e box acrílico. Venha conferir! Faça a sua compra.

Detalhes do empreendimento
Lazer
 Churrasqueira / Piscina infantil / Playground / Quadra poliesportiva / Sala fitness / Salão de festas

Segurança
 Portaria eletrônica / Vigilância 24 horas (autônoma) / Recepção 24h

Serradojapy_AP0343.jpg

520
 517
 8

Handwritten scribble

www.imobserradojapy.com.br/movel-detalhes.aspx?ref=AP0842

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP
morada do japy ID do imóvel: AP0842

Valor de venda: R\$ 228.000,00
Valor médio do condomínio: R\$ 276,00

Ficha Técnica
Infraestrutura
1 Vaga descoberta
Portão eletrônico 4 Andar(es)

Serviços
Área de Serviço
Zabala Cozinha
Condomínio fechado

Lazer
Churrasqueira

Social
1 Sala(s)

Intima
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no cozinha

Área
63,00 m² área útil 83,00 m² área total

Piso
Cerâmica

Descrição
Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha com armários, área de serviço, banheiro com box de vidro e gabinete. Permite financiamento e utilização do recurso do FGTS.

Detalhes do empreendimento
Lazer
Churrasqueira Piscina infantil
Playground Quadra poliesportiva
Sala fitness Salão de festas
Salão de jogos

Segurança
Portão eletrônico Vigilância 24 horas (automático) Recepção 24h

Serradojapy_AP0842.jpg

www.imobserradojapy.com.br/movel-detalhes.aspx?ref=AP1042

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP
morada do japy ID do imóvel: AP1042

Valor de venda: R\$ 230.000,00
Valor médio do condomínio: R\$ 280,00

Ficha Técnica
Infraestrutura
1 Vaga descoberta
Portão eletrônico 4 Andar(es)

Serviços
Área de Serviço
Condomínio fechado Cozinha

Social
1 Sala(s)

Intima
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no(s) dormitório(s)

Área
63,00 m² área útil 63,00 m² área total

Descrição
Belo apartamento com 2 quartos (um deles com armário embutido), sala, cozinha, área de serviços e banheiro com box. Condomínio com lazer e segurança completos em ótima localização no Bairro Eloy Chaves, com fácil acesso as Rod Anhangüera e Bandeirantes.

Detalhes do empreendimento
Lazer
Churrasqueira Piscina infantil
Playground Quadra poliesportiva
Sala fitness Salão de festas
Salão de jogos

Segurança
Portão eletrônico Vigilância 24 horas (automático) Recepção 24h

Serradojapy_AP1042.jpg

520
512
✓

[Handwritten signature]

www.imobresidjapy.com.br

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP

morada do japy

Valor de venda: R\$ 229.000,00

do imóvel: AP1073

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga coberta	4 Andares
Portão eletrônico	Elevador

Serviços

Área de Serviço	Cozinha
Zelador	Condôminos fechados

Lazer

Churrasqueira	Churrasqueira
Playground	
Sala fitness	
Sala de jogos	

Social

1 Sala(s)	
-----------	--

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Área

64,00 m² área útil	68,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Cerâmica

Descrição

2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga de garagem. Ótimo local dentro do condomínio, todo em piso fio.

520
519/8

Serradojapy_AP1073.jpg

www.imobresidjapy.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=AP1128

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP

morada do japy

Valor de venda: R\$ 213.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 360,00

do imóvel: AP1128

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga coberta	4 Andares
Portão eletrônico	Elevador

Serviços

Área de Serviço	Cozinha
Zelador	Condôminos fechados

Lazer

Piscina	Churrasqueira
---------	---------------

Social

1 Sala(s)	
-----------	--

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Armários

Armário na cozinha

Área

63,00 m² área útil	63,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Cerâmica

Descrição

63 m², 2 dormitórios, sala, cozinha com armários, banheiro com box e gabinete, 1 vaga de garagem coberta. Quilado com escritura, não permite financiamento.

Serradojapy_AP1128.jpg

www.imobserradojapy.com.br/movel-detahes.aspx?ref=AP1155

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel AP1155
morada do Japy

Valor de venda: R\$ 200.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 270,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga coberta	4 Andares
----------------	-----------

Serviços

Área de Serviço	Cobertura fechada
-----------------	-------------------

Lazer

Churrascaria

Social

1 Sala(s)

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro
---------------	------------

Armários

Armário no banheiro	Armário na cozinha
---------------------	--------------------

Área

64,00 m² área útil	64,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Cerâmica

Descrição

50m² 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro. 1 vaga. Ótima localização, aceita financiamento, imóvel mobiliado.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Recepção	Piscina infantil
Quadra poliesportiva	Sala fitness
Sala de festas	Sala de jogos

Social

10 Vagas para visitas

Infraestrutura

Rua asfaltada

520/1
520/1

Serradojapy_AP1155.jpg

www.imobserradojapy.com.br/movel-detahes.aspx?ref=AP1250

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel AP1250
morada do Japy

Valor de venda: R\$ 234.000,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga coberta	4 Andares
----------------	-----------

Serviços

Área de Serviço	Zelador
-----------------	---------

Lazer

Churrascaria

Social

1 Sala(s)

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Armários

Armário no banheiro	Armário no(s) dormitório(s)
---------------------	-----------------------------

Área

64,00 m² área útil	64,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Cerâmica

Descrição

Apê de 64 m² com 2 dormitórios com armário, sala, cozinha planejada, banheiro com box e gabinete, 1 vaga de garagem coberta. Permite financiamento e utilização do recurso FGTS.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Churrascaria	Piscina infantil
Playground	Quadra poliesportiva
Sala fitness	Sala de festas
Sala de jogos	

Segurança

Portão eletrônico	Recepção 24h
Vigilância 24 horas (automática)	

Serradojapy_AP1250.jpg

www.imobserradojapy.com.br/... AP1326

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel: AP1326

Mostrada da Japy

Valor de venda: R\$ 228.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 360,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga coberta 4 Antenas

Serviços

Cobertura fechada

Lazer

Churrasqueira

Social

1 Sala

Imóvel

2 Dormitórios 1 Banheiro

Área

60,00 m² área útil 60,00 m² área total

Descrição

Ótimo apartamento com 63m², sala 2 ambientes, cozinha planejada, área de serviço, 2 dormitórios sendo 1 planejado, banheiro com box e gabinete e 1 vaga de garagem coberta. Aceita financiamento e FGTS. Condomínio com portaria 24hs, churrasqueira, quadras, playground e bicicletário. Excelente bairro, no pé da Serra de Japy, comércio completo e fácil acesso ao Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Churrasqueira Piscina infantil Sala fitness Salão de jogos

Facilidade infantil Quadra poliesportiva Salão de festas

Segurança

Portão eletrônico Vigilância 24 horas (câmeras)

Perímetro 24h

Serradojapy_AP1326.jpg

www.imobserradojapy.com.br/... AP1358

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel: AP1358

Mostrada da Serra

Valor de venda: R\$ 195.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 280,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga descoberta 4 Antenas

Serviços

Área de Serviço Zócalo

Social

1 Sala

Imóvel

2 Dormitórios 1 Banheiro

Armários

Armário no banheiro Armário no quarto Armário na cozinha Armário na área de serviço

Área

58,00 m² área útil 58,00 m² área total

Piso

Cerâmica

Descrição

Cond. Morada de Serra, 30m², 2 dormitórios com armários, cozinha planejada, sala, banheiro com box e gabinete, 1 vaga de garagem. Permite financiamento. Bairro íntegro com comodidades, como bancos, escolas, terminal rodoviário, restaurantes, supermercados, etc. em harmonia com a Serra de Japy. Fácil acesso para as Rodovias Com. Gabriel, Bandeirantes e Anhanguera.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Bicicleta Quadra poliesportiva Salão de festas

Piscina infantil Sala fitness Salão de jogos

Social

10 vagas para visitas

Infraestrutura

Rua eletrônica

Serradojapy_AP1358.jpg

520
50/8

522
522
/

www.imobserradojapy.com.br/mostrar-detalhes.aspx?ref=AP1428

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP 1º de imóvel AP1428

valor de venda: R\$ 233.000,00

valor médio do construtor: R\$ 170,00

Ficha Técnica

Infraestrutura
1 Vaga coberta 3 Ambientes

Serviços
Condomínio fechado

Social
1 Salão

Interna
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no banheiro Armário na cozinha
Armário closet (diversos) Armário na área de serviço

Área
60,00 m² área privativa 60,00 m² área útil

Piso
Laminado

Descrição
Eloy Chaves - Apart. 64m2 - Lado e Córrego R\$160 mil - Reforma Cozinha planejada com fogão embutido e despachador, ilha com esgoto. Teto rebaixado com iluminação modular na sala e dois dormitórios, armário planejado com painel de TV e fechadura de cartão em 1 banheiro. Piso laminado. Fiação e grade por celular e FGTs, aceita prestação com Apto. PLE867 2 dormitórios 1 suite e vaga coberta.

Detalhes do empreendimento

Lazer
Churrascaria Piscina infantil
Sala de jogos Salão de festas

Segurança
Portão eletrônico Perímetro 24h

Serradojapy_AP1428.jpg

www.imobserradojapy.com.br/mostrar-detalhes.aspx?ref=AP1437

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP 1º de imóvel AP1437

valor de venda: R\$ 223.000,00

valor médio do construtor: R\$ 300,00

Ficha Técnica

Infraestrutura
1 Vaga descoberta 3 Ambientes

Serviços
Condomínio fechado

Social
1 Salão

Interna
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no banheiro Armário na cozinha
Armário closet (diversos) Armário na área de serviço

Área
50,00 m² área privativa 50,00 m² área útil

Piso
Ceramica

Descrição
Eloy Chaves - Moradia de terra - apto 50m2 - último andar - 1 vaga Reforma Cozinha e lavanderia com móveis planejados com divisória de box de vidro, 2 dormitórios planejados, pisos com rodapiés de marbre em todos os ambientes, WC social com box de vidro e gabinete. Pórtico interno revestido tipo cerâmica com puxadores de inox - janelas com grades de proteção. Portaria com segurança 24h e área de lazer com salão de festas, churrasqueira, brinquedoteca, quadras poliesportivas.
Facil acesso fácil para Fico Duo Barulheirão, Arhanguera.
Bairro tranquilo e com total infraestrutura de serviços, bancos, escolas, lojas e restaurantes. Aceita prestação com imóvel de 3 dias em Jundiaí ou fiação, caixa ou apto. Aceita financiamento bancário podendo ser usado o FGTS.

Detalhes do empreendimento

Lazer
Bicicleta Piscina infantil
Quadra poliesportiva Sala fitness
Salão de festas Salão de jogos

Social
10 Vagas para visitas

Infraestrutura
Piso cerâmica

Serradojapy_AP1437.jpg

www.imobserradojapy.com.br/... AP1447



Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel: AP1447

Valor de venda: R\$ 235.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 200,00

Ficha Técnica
Infraestrutura
1 Vaga descoberta 1 Armário

Serviços
Condomínio fechado

Lazer
Churrasqueira

Social
1 Sala(s)

Ítem
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no banheiro Armário na cozinha

Área
64,00 m² área útil 64,00 m² área total

Piso
Cerâmica

Descrição
Ótimo condomínio de prédios residenciais com 4 andares, não possui elevador, com área de lazer e piscina interna, quadras, salão de festas, play, churrasqueira e academia. Localização no bairro Eloy Chaves.

Detalhes do empreendimento
Lazer
Churrasqueira Piscina interna Playground Quadra poliesportiva Salão de festas Salão de jogos

Segurança
Portão eletrônico Vigilância 24 horas (autônoma) Reserção 24h

Serradojapy_AP1447.jpg

www.imobserradojapy.com.br/... AP1450



Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do Imóvel: AP1450

morada da Serra

Valor de venda: R\$ 191.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 200,00

Ficha Técnica
Infraestrutura
1 Vaga descoberta

Serviços
Condomínio fechado

Lazer
Churrasqueira

Social
1 Sala(s)

Ítem
2 Dormitórios 1 Banheiro(s)

Armários
Armário no banheiro Armário na cozinha

Área
58,00 m² área útil 58,00 m² área total

Descrição
58m². Apartamento com 2 dormitórios, cozinha com armários planejados e separação para a área de serviço com divisória de acrílico, wc com box e gabinete, piso frio, 1 vaga descoberta, condomínio com área de lazer completa. Excelente localização prox. supermercado Dia, banco tradicional e caixa econômica, lotérica. Fácil acesso para Rodovia Bandeirantes.

Detalhes do empreendimento
Lazer
Bicicleta Quadra poliesportiva Salão de festas Piscina interna Sala fitness Salão de jogos

Social
10 vagas para visitas

Infraestrutura
Rua asfaltada

Serradojapy_AP1450.jpg

520
523
8

524
524/8

www.imobserradojapy.com.br

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP

Imóvel AP1460

Valor de venda: R\$ 225.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 300,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga descoberta	4 Armários
-------------------	------------

Serviços

Área de Serviço	Cozinha
Condicionador de Ar	Condicionador fechado

Social

1 Sala(s)

Íntima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Armários

Armário na cozinha	Armário na(s) dormitório(s)
Armário na área de serviço	

Área

64,00 m² área útil	64,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Condado

Descrição

Ótimo apartamento com cozinha planejada, 200mts verde, 1 com armário, banheiro com box e geladeira, sala com sancas de gesso, 1 vaga de garagem. Condomínio com ampla área verde e lazer, próximo à comércio e fácil acesso às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Churrasqueira	Piscina infantil
Playground	Quadra poliesportiva
Sala Street	Salão de festas
Salão de jogos	

Segurança

Portão eletrônico	Proteção 24h
Vigilância 24 horas (autônoma)	

Serradojapy_AP1460.jpg

www.imobserradojapy.com.br/imovel-detahes.aspx?ref=AP1463

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP

Imóvel AP1463

Valor de venda: R\$ 225.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 300,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

1 Vaga descoberta	4 Armários
-------------------	------------

Serviços

Área de Serviço	Cozinha
Zelador	Condicionador fechado

Social

1 Sala(s)

Íntima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Armários

Armário na cozinha	Armário na(s) dormitório(s)
Armário na área de serviço	

Área

36,00 m² área útil	36,00 m² área total
--------------------	---------------------

Piso

Laminado	Porcelanato
----------	-------------

Descrição

36 mts, 2 dormitórios (1 com armário embutido), sala com piso laminado, cozinha com armário planejado, banheiro com box de vidro e geladeira, apartamento reformado com piso porcelanato. Permite financiamento.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Descoberto	Piscina infantil
Quadra poliesportiva	Sala Street
Salão de festas	Salão de jogos

Social

10 Vagas para visitas

Infraestrutura

Plus antenado

Serradojapy_AP1463.jpg

www.imobserradojapy.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=AP1469

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do imóvel: AP1469
morada do Japy

Valor de venda: R\$ 275.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 300,00

Ficha Técnica
Infraestrutura

1 Vaga descoberta	4 Andares
-------------------	-----------

Serviços

Área de Serviço	Coberta
Estudo	Condomínio fechado

Lazer

Play area	Churrasqueira
-----------	---------------

Social

1 Sala(s)	
-----------	--

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Áreas

Área de lazer	Área de serviço
63,00 m² área útil	63,00 m² área total

Piso

Carpete	
---------	--

Descrição
Morada do Japy 1º andar, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro com box e gabinete, 1 vaga de garagem.

PAUSE **PLAY**

Descrição
Ótimo condomínio de prédios residenciais com 4 andares, não possui elevador - 1º andar, com área de lazer (piscina infantil, quadras, churrasqueira, play - churrasqueira e academia) localizado no bairro Eloy Chaves.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Churrasqueira	Piscina infantil
Playground	Quadra poliesportiva
Sala fitness	Salão de festas
Salão de jogos	

Segurança

Portão eletrônico	Percepção 24h
Vigilância 24 horas (autônoma)	

Serradojapy_AP1469.jpg

www.imobserradojapy.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=AP1525

Parque Residencial Eloy Chaves - Jundiaí/SP ID do imóvel: AP1525
morada da Serra

Valor de venda: R\$ 213.000,00

Valor médio do condomínio: R\$ 300,00

Ficha Técnica
Infraestrutura

1 Vaga descoberta	4 Andares
-------------------	-----------

Serviços

Condomínio fechado	
--------------------	--

Social

1 Sala(s)	
-----------	--

Intima

2 Dormitórios	1 Banheiro(s)
---------------	---------------

Área

56,00 m² área útil	56,00 m² área total
--------------------	---------------------

Descrição
56m², Sala, 2 dorm, cozinha planejada, área de serviço com armário, wc com gabinete, e box de vidro, 1 vaga de auto, 1 cond. com área de lazer (piscina infantil, salão de festa, salão de jogos, quadras, churrasqueira).
Ótima localização fácil acesso as Rod Anhangüera e Bandeirantes.

PAUSE **PLAY**

Descrição
Ótimo condomínio com prédios de 4 andares, com área de lazer dimensionado piscina infantil, quadras, churrasqueiras, salão de festas, salão de jogos, play e academia, próximo as rodovias Bandeirantes e Anhangüera. Ótimo oferecendo variados comoditos.

Detalhes do empreendimento

Lazer

Bicicleta	Piscina infantil
Quadra poliesportiva	Sala fitness
Salão de festas	Salão de jogos

Social

10 vagas para visitas	
-----------------------	--

Infraestrutura

Rua asfaltada	
---------------	--

Serradojapy_AP1525.jpg

525/8

[Handwritten signature]

JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

498/8

LAUDO PERICIAL
ANEXO 2

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Bairro	Cidade	Zona	Planta Valores	Área útil Au (m2)	Vagas	Área Priv. Equiv. Ap (m2)	Dorm.	Suíta	Barneiros	Valor Total	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avallando	Ap. 23 - Bloco 29	Morada do Japy - Avenida Benedito e Castilho Andrade, 877	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65						
1	AeG-Imoveis_2427.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 234.000	0,9	R\$ 210.500,00
2	AeG-Imoveis_2677.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 240.000	0,9	R\$ 216.000,00
3	AeG-Imoveis_2942.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 185.000	0,9	R\$ 166.500,00
4	Carbol_330045R.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 205.000	0,9	R\$ 184.500,00
5	Carbol_330167M.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 225.000	0,9	R\$ 202.500,00
6	Carbol_330270M.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 230.000	0,9	R\$ 207.000,00
7	Carbol_350283M.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 220.000	0,9	R\$ 198.000,00
8	Carbol_350405D.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 230.000	0,9	R\$ 207.000,00
9	Casulo_CAS2284553.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 233.000	0,9	R\$ 208.700,00
10	Caxambu_CAX2285922.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 186.500	0,9	R\$ 171.500,00
11	Galvao_GAL2165894.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 195.000	0,9	R\$ 175.500,00
12	Galvao_GAL2167984.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 212.000	0,9	R\$ 190.800,00
13	Galvao_GAL2226634.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 230.000	0,9	R\$ 207.000,00
14	SerradoJapy_AP0252.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 200.000	0,9	R\$ 180.000,00
15	SerradoJapy_AP0314.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 228.000	0,9	R\$ 205.200,00
16	SerradoJapy_AP0343.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 220.000	0,9	R\$ 198.000,00
17	SerradoJapy_AP0842.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 230.000	0,9	R\$ 207.000,00
18	SerradoJapy_AP1042.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 220.000	0,9	R\$ 198.000,00
19	SerradoJapy_AP1073.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 213.000	0,9	R\$ 191.700,00
20	SerradoJapy_AP1128.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 190.000	0,9	R\$ 171.000,00
21	SerradoJapy_AP1155.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 234.000	0,9	R\$ 210.500,00
22	SerradoJapy_AP1250.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 214.000,00	0,9	R\$ 192.300,00
23	SerradoJapy_AP1326.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 238.000	0,9	R\$ 215.500,00
24	SerradoJapy_AP1358.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 195.000	0,9	R\$ 175.500,00
25	SerradoJapy_AP1428.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 240.000	0,9	R\$ 200.700,00
26	SerradoJapy_AP1437.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 223.000	0,9	R\$ 201.500,00
27	SerradoJapy_AP1447.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 235.000	0,9	R\$ 211.500,00
28	SerradoJapy_AP1450.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 191.000	0,9	R\$ 171.900,00
29	SerradoJapy_AP1460.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 255.000	0,9	R\$ 229.500,00
30	SerradoJapy_AP1463.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 225.000	0,9	R\$ 202.500,00
31	SerradoJapy_AP1468.jpg	Morada do Japy	Eloy Chaves	Jundiai			64,65	1	74,65	2	0	1	R\$ 225.000	0,9	R\$ 202.500,00
32	SerradoJapy_AP1525.jpg	Morada da Serra	Eloy Chaves	Jundiai			58,00	1	68,00	2	0	1	R\$ 213.000	0,9	R\$ 191.700,00

489 / 8

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.