EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, MARIA CLAUDIA MOUTINHO RIBEIRO, JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA JUDICIAL CIVEL DO FORO DE JUNDIAÍ – SP.

Processo nº	1007028-26.2015.8.26.0309
Interessados	Exequente: Associação dos Proprietários de Lotes do Residencial Thina Executada: Marilia de Oliveira Nunes
PTAN	Lote nº 05 da Quadra "D"

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS, corretor de imóveis inscrito no CRECI SP nº 68.392, RG nº 22.093.223-2 e CPF nº 128.273.578-01 estabelecido a Rua Uruguai, 54 – Jd. Sta. Catarina em Campo Limpo Paulista- SP, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe as folhas 246, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado Lote nº 05 da Quadra "D" – sito a Rua Joaquim Mendes de Barros, nº 35 - Residencial Thina, cujo valor global aproximado é de **R$ 761.742,00 (setecentos e sessenta e um mil setecentos e quarenta e dois reais).** Fazem parte do trabalho cópia da Matrícula nº 118.554 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Capa de IPTU, Tabela de Ross Heidecke, cópia do Boletim Econômico SINDUSCON – CUB fevereiro/2026.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente recolhidos.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Várzea Paulista, 19 de março de 2026.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci 68.392
RG 22.093.223.2
CPF 128.273.578-01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

ANEXO I/A
Unidade Coletiva

Processo:	1007028-26.2015.8.26.0309
Interessados:	Associação dos Proprietários de Lotes do Residencial Thina x Marilia de Oliveira Nunes
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Joaquim Mendes de Barros nº 35 – Residencial Thina
R_1 - Imóvel Referencial I	Condomínio Residencial Thina casa de nº 53
R_2 - Imóvel Referencial II	Condomínio Residencial Thina de nº não informado
R_3 - Imóvel Referencial III	Condomínio Residencial Thina de nº não informado

1 – LOCALIZAÇÃO	IA	R1	R2	R3	IP
1.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	100*
1.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120
1.3 - De esquina					110
1.4 - Com 2 esquinas					130

2 – NATUREZA TERRENO					
2.1 – Seco	X	X	X	X	100*
2.2 - Alagadiço					070
2.3 - Brejoso					060
2.4 - Sujeito a enchentes					050

3 – TOPOGRAFIA

3.1 – Inclinado para o fundo					
3.1.1 - Até 0,50m					080
3.1.2 - Superior a 0,50m					070
3.1.3 - Superior a 1,50m					060
3.2 – Plano					
3.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	100*
3.2.2 - Abaixo até 0,50m					090
3.2.3 - De 0,50 a 1,00m					080
3.2.4 - Superior a 1,00m					070
3.3 – Acima do Logradouro					
3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m					110
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m					100
3.3.3 - Superior a 1,50m					090

4 – REDE DE ÁGUA					
4.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*
4.2 - Há rede dentro de 100m					090
4.3 - Há rede entre 100 a 300m					080
4.4 - Há poço / cisterna					080
4.5 - Não há rede / poço					060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
5.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	100*
5.2 - Há rede sem luz					090
5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080
5.4 - Não há rede próxima					070

6 – PAVIMENTAÇÃO					
6.1 – Asfalto	X	X	X	X	100*
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090
6.3 - Cascalho					080
6.4 - Terra					070

7 – REDE DE ESGOTO					
7.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*
7.2 - Há nos próximos 100m					080
7.3 - Há superior a 100m					070
7.4 - Não há					060

8 – CALÇADA / PASSEIO					
8.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	100*
8.2 - Existe em más condições					090
8.3 - Não existe					080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA					
9.1 - Existe disponível					100*
9.2 - Existe não disponível	X	X	X	X	090
9.3 - Não existe					080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO					
10.1 - Existe em frente	X	X	X	X	100*
10.2 - Disponível dentro de 100m					100
10.3 - Disponível dentro de 400m					080
10.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem					070

11 – ESCADA / ELEVADORES	IA	R1	R2	R3	IP
11.1 – Somente Escadas	X	X	X	X	070
11.2 – Único Elevador					090
11.3 – Social e Serviço					100*
11.4 – Três Elevadores					110
11.5 – Quatro Elevadores ou +					120

12 – GARAGEM					
12.1 – Não Tem					080
12.2 – 1 Vaga					100*
12.3 – 2 Vagas	X	X	X	X	120
12.4 – 3 ou mais vagas					130
12.5 – 3 ou mais e para visitantes					140

13 – AR-CONDICIONADO					
13.1 – Não Tem	X	X	X	X	090
13.2 – Existe Instal. Individual					100*
13.3 – Existe Central					110

14 – NÍVEL DE SEGURANÇA					
14.1 – Portaria					090
14.2 – Portaria com câmeras					100*
14.3 – Portaria/Câmeras/Catracas	X	X	X	X	115
14.4 – Sistemas Sofisticados					125

15 – ARQUITETURA					
15.1 – Sem Nenhum Apelo					090
15.2 – Normal / Usual	X	X	X	X	100*
15.3 – Projeto Diferenciado					120
15.4 – Espetacular					130

16 – PAISAGISMO					
16.1 – Não Possui					080
16.2 – Possui					090
16.3 – Possui / Bem cuidado	X	X	X	X	100*
16.4 – Possui Jardim / Bosque					120

17 – Playground/Lazer/Heliporto					
17.1 – Não Possui					090
17.2 – Lazer Modesto					100*
17.3 – Lazer Completo	X	X	X	X	110
17.4 – Lazer acima completo					120
17.5 – Lazer Completo/Heliponto					130

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE					
18.1 – Não Possui					090
18.2 – Possui até 10% do terreno	X	X	X	X	100*
18.3 – Possui até 20% do terreno					110
18.4 – Possui até 30% do terreno					120
18.5 – Mais de 30% e c/ bosques					130

19 – Fração do Terreno / Escrit.					
19.1 – Até 1%	X	X	X	X	100*
19.2 – Até 2%					110
19.3 – Até 3%					120
19.4 – Superior a 3%					130

20 – GERADOR PRÓPRIO					
20.1 – Não Possui	X	X	X	X	090
20.2 – Possui					100*

21 – GÁS					
21.1 – Gasoduto					110
21.2 – G.L.P.	X	X	X	X	100*

22–ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
22.1 – Novo					120
22.2 – Bom					110
22.3 – Regular	X	X	X	X	100*
22.4 – Ruim					080

Continua no Anexo I/B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%	
	IA	R_1	R_2	R_3		
23.1 – Nobre						
23.2 – Comercial					IA	2.185
23.3 – Classe Média	X	X	X	X	R_1	2.185
23.4 – Pobre					R_2	2.185
23.5 – Ruim					R_3	2.185

24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO = R$ 7.490,00

PADRÃO	Valor do m²		FONTES	
Baixo	R$	------	X	Boletim Econômico CUB Sinduscon/SP
Médio	R$	2.562,62		Jornal "***O Estado de São Paulo***" (anúncios)
Alto	R$	------	X	Negócios Ofertados
	R$	------		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDEKE	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m²	Médio m²	Alto m²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R$)	Valor m² (R$)	
IA		**101,13**		**E-18**			**18**
R_1		111,00		**C-18**	**830.000,00**	**7.477,00**	**18**
R_2		111,00		**C-18**	**850.000,00**	**7.657,00**	**18**
R_3		110,00		**C-18**	**807.000,00**	**7.336,00**	**18**

NOTA: Considerando detalhes observados quando da vistoria, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no ***Anexo II***, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

Jundiaí, 19 de março de 2026

KLEBER C ERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

Interessados:	1007028-26.2015.8.26.0309
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Joaquim Mendes de Barros nº 35 – Residencial Thina
R_1 - Imóvel Referencial I	Condomínio Residencial Thina casa de nº 53
R_2 - Imóvel Referencial II	Condomínio Residencial Thina de nº não informado
R_3 - Imóvel Referencial III	Condomínio Residencial Thina de nº não informado

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

a) Trata-se de Avaliação Técnica, para satisfazer pretensão do processo acima discriminado para identificar seu valor real de mercado;

b) A partes foram notificadas de forma regular em atendimento ao CPC, conforme protocolo no sistema do Tribunal de Justiça na data de 05/02/2026 conforme fls. 251 do processo.

c) Para a realização da vistoria esteve presente o Sr. José Ricardo Zuim, Administrador e representante do Exequente, não estiveram presentes representantes do Executado, e com tolerância de 30 minutos foram iniciados os trabalhos a vistoria "in loco". foram iniciados os trabalhos com a vistoria prejudicada não sendo possível o ingresso no IA (Imóvel avaliando), motivos pelo qual passamos a elaborar o PTAN com as informações obtidas através dos documentos acostados aos autos e vistoria pela área externa do imóvel, conforme preconiza a ABNT através da NBR 14.653-1 em seus artigos: *"7.3 Vistoria do bem avaliando 7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma..."*.

d) Dos documentos para realização da perícia, servi-me de cópia da matrícula nº 118.554 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP (fls. 234/236), não foi solicitado a este signatário que procedesse uma análise documental mais detalhada do referido imóvel, também não foram apresentados quesitos suplementares;

e) Croqui da localização;



Croqui obtido através do sitio Google Maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

f) Fotos do IA;



Foto 01 – Frente do condomínio;

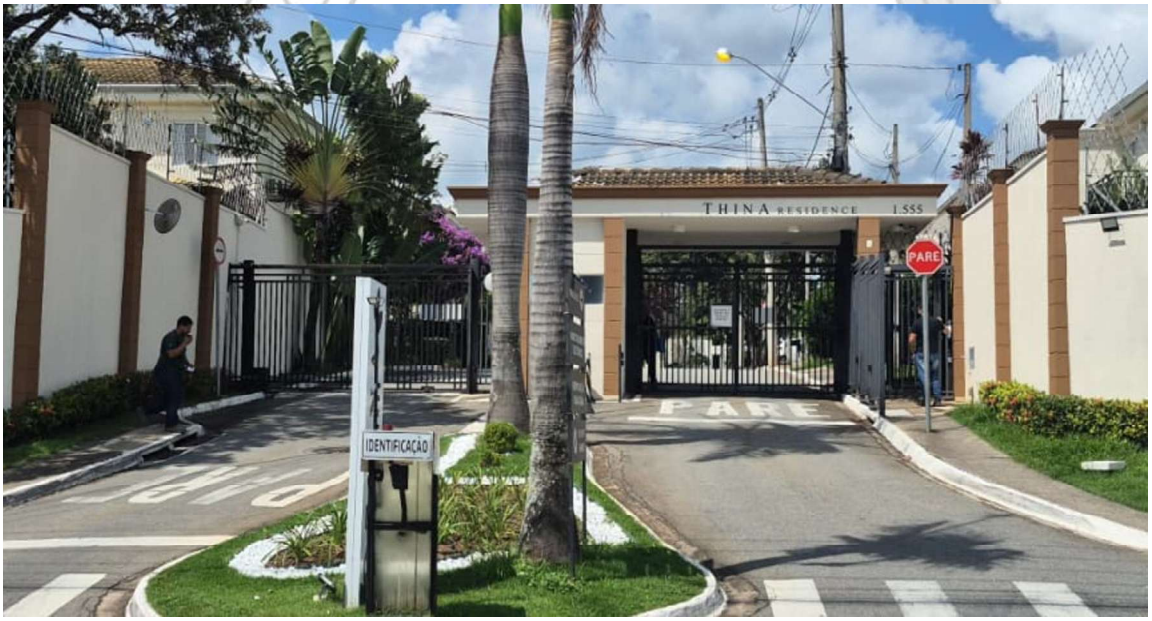


Foto 02 – Frente do condomínio – Av. Juvenal Arantes nº 1.555**;**



Foto 03 – Lado esquerdo do Logradouro;



Foto 04 – Lado direito do Logradouro;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018



Foto 05 – Entrada IA;

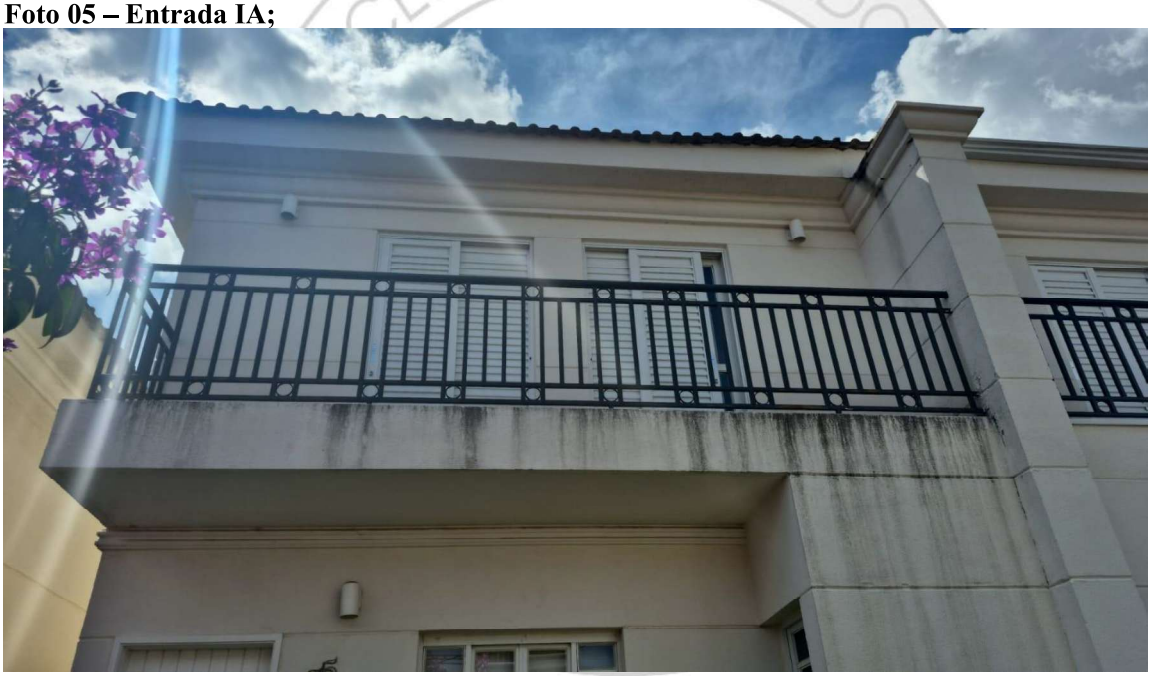


Foto 06- Necessitando de pintura periódica;



Foto 07 – Telhas movimentando;



Foto 08 – Recuo lateral esquerdo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018



Foto 09 – Salão de festas, jogos e academia;



Foto 10 – Quadra;

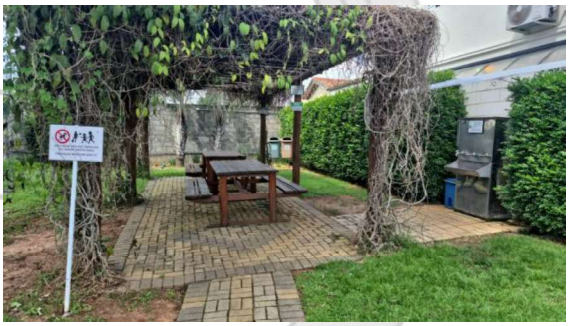


Foto 11 – Área de convivência;



Foto 12 – Quiosques para churrasco;



Foto 13 – Playground;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, obter imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme o demonstrado no ANEXO I CAMPO 14 adotaremos neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R_1

Anuncio: Ilegi Assessoria Jurídica e Negócios Imobiliários

Link do Anúncio: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-jundiai-residencial-thina-150m2-RS830000/id-27179405/

Área privativa: 111,00m²

Endereço: Condomínio Residencial Thina casa de nº 53 Código referencia: CA1759

À Venda por R$ 830.000,00 **Valor por m² R$ 7.477,00**







Home › Brasil › SP › Jundiaí › Residencial Thina › Avenida Juvenal Arantes

Venda
R$ 830.000
Condomínio R$ - • IPTU R$ --

Ver parcelas

Avenida Juvenal Arantes, Residencial Thina,...

Área útil	Area total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
111m²	150m²	3	1	2	1

Fale com o anunciante

Anunciante Prata
Ilegi Assessoria Jurídica E Negócio...
CRECI 32814-j
Desde dezembro de 2024 no Chaves na Mão

Casa em condomínio fechado com 3 quartos à venda na Avenida Juvenal Arantes, Residencial Thina, Jundiaí

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 02:02h | Ref: CA1759

Casa a venda na cidade de Jundiai - SP !

Casa com 3 quartos , sendo 1 suite, sala , cozinha, 2 vagas ,
Portaria 24 horas e área de lazer com salão de festas, quiosque com churrasqueira, salão de jogos, academia, playground e espaço fitness, Bosque, etc.
Vale a pena conhecer.

Não percam essa oportunidade !

Área privativa

- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha
- ✓ Lavabo
- ✓ Lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

Imóvel Referencial II - R_2

Anuncio: Lara Palombo Soluções Imobiliárias

Link do Anúncio: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-jundiai-residencial-thina-135m2-RS850000/id-33788431/

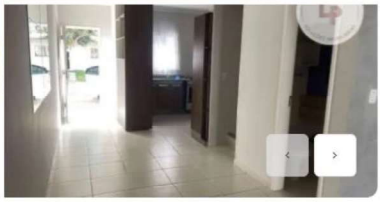
Área privativa: 111,00m²

Endereço: Condomínio Residencial Thina de nº não informado Código referencia: CA2088

À Venda por R$ 850.000,00 **Valor por m² R$ 7.657,00**







Home › Brasil › SP › Jundiaí › Residencial Thina › Avenida Juvenal Arantes

Venda
R$ 850.000
Condomínio R$ 480/mês • IPTU R$ 150

Ver parcelas

Avenida Juvenal Arantes, 1550, Residencial Thina,...

Área útil	Área total	Quartos	Suítes	Banheiros	Garagens
111m²	135m²	3	1	3	2

Fale com o anunciante

Anunciante Bronze
Lara Palombo Soluções Imobiliárias
CRECI 038195-J
Desde agosto de 2025 no Chaves na Mão
1000 imóveis cadastrados

Casa com 3 dormitórios à venda, 111 m² por R$ 850.000,00 - Residencial Thina - Jundiaí/SP

Descrição

Última atualização: 06/03/2026 às 15:45h | Ref: CA2088

Casa à venda no Condomínio Thina

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte com closet
- Lavabo
- Sala de Estar e Jantar integradas
- Cozinha em conceito aberto
- Lavanderia
- Espaço gourmet
- Móveis planejados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

Imóvel Referencial III - R3

Anuncio: Imo Conecta

Link do Anúncio: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-sp-jundiai-residencial-thina-110m2-RS807000/id-23642246/

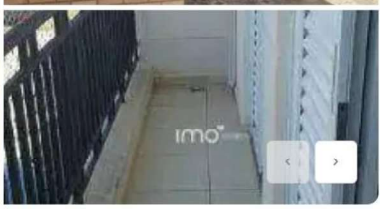
Área privativa: 110,00m²

Endereço: Condomínio Residencial Thina de nº não informado Código referencia: CA0685

À Venda por R$ 807.000,00 **Valor por m² R$ 7.336,00**







Home › Brasil › SP › Jundiaí › Residencial Thina › Avenida Juvenal Arantes

Venda
R$ 807.000
Condomínio R$ - • IPTU R$ --

Ver parcelas

Avenida Juvenal Arantes, Residencial Thina,...

Área útil	Área total	Quartos	Suítes	Banheiros	Garagens
110m²	110m²	3	1	2	--

Fale com o anunciante

Anunciante Gold
Imo Conecta

Desde março de 2024 no Chaves na Mão

552 imóveis cadastrados

Casa com 3 quartos, sendo 1 suíte à venda, 110 m² - Residencial Thina - Jundiaí/SP

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 01:51h | Ref: CA0685

Casa à venda no condomínio Residencial Thina - Jundiaí/SP

DA FINANCIAMENTO

* Com localização privilegiada, esta casa esta proxima da Guarda Civil (Canil), escolas, supermercados, farmácias, mini shopping com bares e restaurantes, veterinário e petshops, apenas 3 km de diversas indústrias nacionais e multinacionais.
* A apenas 3 km de diversas indústrias nacionais e multinacionais.

PISO TÉRREO:
- Sala integrada e espaçosa
- Quintal amplo com churrasqueira e fogão à lenha
- Cozinha planejada
- Área de serviço/Lavanderia
- Banheiro
- 2 Vagas de garagem

PISO SUPERIOR:
- 3 quartos incluindo 1 suíte
- Banheiro

* Armários em todos os Quartos
* Ar condicionado, telas de proteção para crianças

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as MÉDIAS desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado ***Imóvel Paradigma*** (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide ***Anexo I*** - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2.185		99,31
R_1	2.185	**2200 pontos = 100%**	99,31
R_2	2.185		99,31
R_3	2.185		99,31

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

Representativa % :

R^1 99,31 + R^2 99,31 + R^3 99,31 ÷ 3 = **99,31 % Repres. Média**

R$/m² área útil unidade:

R^1 7.477,00 + R^2 7.657,00 + R^3 7.336,00 ÷ 3 = **R$ 7.490,00 médio/m²**

Logo, o ***Imóvel Paradigma*** corresponde a:

(R$ médio/m²) 7.490,00 ÷ (% Repres. Média) 99,31 % = **R$ 7.542,00 (=100%)**

Se o **IA** corresponde a 99,31 % quando comparado ao chamado ***Imóvel Paradigma***, e se temos que os 100% deste equivalem a **R$ 7.542,00** , então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m² do ***IP***) R$ 7.542,00 x **(% Repres. do IA)** 99,31 % = **R$ 7.542,00/m² do IA**

Que multiplicado pelo total de área que o **IA** possui, que é de 101,00 m², dá-nos seu valor global aproximado de

R$ 761.742,00 (setecentos e sessenta e um mil setecentos e quarenta e dois reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

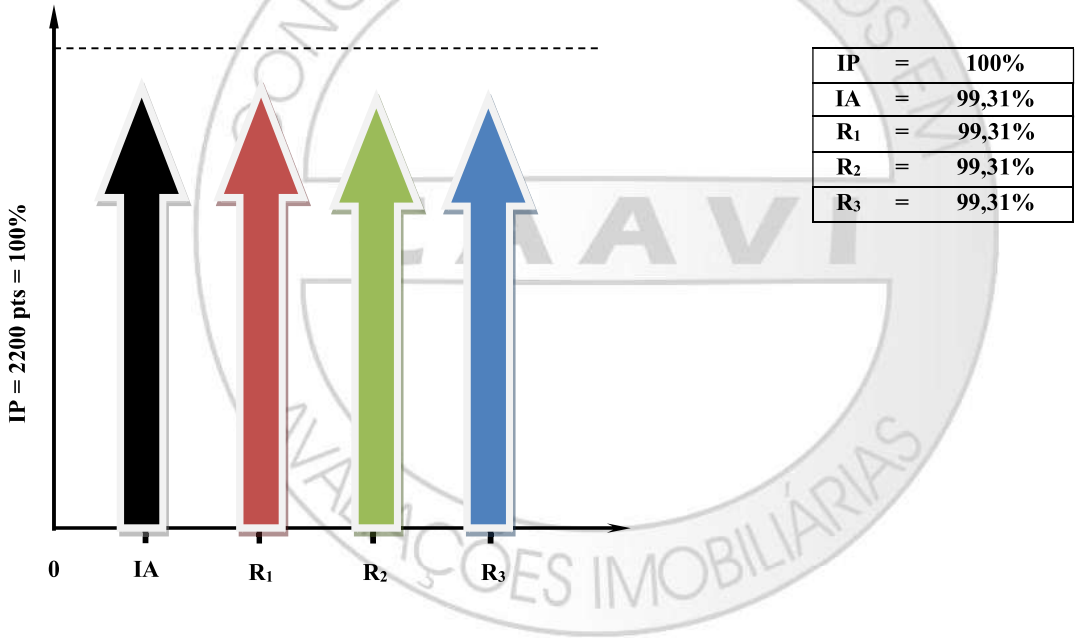
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R$)	Valor / m² (R$)	Valor Venda (R$)	% Representativa Valor Condom. = x% Valor Venda%
IA	550,00	7.542,00	761.742,00	0,0007
R_1	550,00	7.477,00	830.000,00	0,0006
R_2	550,00	7.657,00	850.000,00	0,0006
R_3	550,00	7.336,00	807,000,00	0,0006

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



IP	=	100%
IA	=	99,31%
R_1	=	99,31%
R_2	=	99,31%
R_3	=	99,31%

Justificativas: Trata-se de um imóvel localizado em uma região de classe média, a aproximadamente 13km do centro da cidade de Jundiaí, com fácil acesso as principais avenidas da cidade e fácil acesso a Rodovia dos Bandeirantes, Anhanguera e D. Pedro I, distante aproximadamente a 40 km da cidade de Campinas e 60km da cidade de São Paulo, necessitando de manutenção periódica incluindo reparo no telhado e pintura externa.

Os imóveis referenciais com medidas equivalentes ao IA possuem 03 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, lavanderia e 02 vagas de garagens.

Condomínio aparenta boa administração, demonstrando boa conservação geral, com controle de acesso e reconhecimento facial, motivos pelo qual não acrescento nem deprecio os números encontrados tecnicamente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 68.392F
Fone: (11) 4038-8018

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.
Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R$ 799.829,10

R$ 761.742,00

Variável de - 5% = R$ 723.654,90

Jundiaí, 19 de março de 2026

Kleber Cerqueira dos Santos
CRECI 68.392F
Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis urbanos residenciais, rurais e industriais, atuante junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo com nomeação nos Fóruns João Mendes, Itaquera, Tatuapé, Campo Limpo Paulista, Jundiaí e apto a nomeação em todo o Estado de São Paulo.
Bacharel em Direito pela UNIFACCAMP - O Centro Universitário Campo Limpo Paulista.
Corretor de Imóveis inscrito no CRECI SP desde o ano de 2005.
Sócio Administrador da Empresa ECRK Empreendimentos Imobiliários Ltda. especializada em Vendas, Locações, Avaliações Imobiliárias e Administração de condomínios.
Membro da comissão Fiscalizadora de loteamentos do CRECI – Jundiaí
Membro da Comissão de Estudo Especial de Serviços Imobiliários - ABNT/CEE-259

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 17:44 , sob o número WJAI26700473560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007028-26.2015.8.26.0309 e código XsBscULp.