



TERMO DE AVALIAÇÃO

A PEDIDO DE: AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA, brasileira, casada, advogada, portadora do CPF 268.936.848-00, procedemos a seguinte avaliação:



Descrição do Imóvel: Esse imóvel com 1.400 m², em active, sem benfeitorias, Lote Q36, do Loteamento Capital Ville (Rodovia Anhanguera, Km 47,5 – sentido SP), devidamente descrito e cadastrado na Matrícula nº 125.320 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP., situado á Rua Pirangi,s/n, Capital Ville I, no Município de Jundiaí – SP.

Comparativo feito com 03(três) imóveis semelhantes e no mesmo Condomínio:

1º imóvel comparado:

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-1466-m-sup2--para-venda-no-condominio-2972985625.html>

Imóvel com Terreno de 1466 m² em active para VENDA no Condomínio Capital Ville 1 - Jundiaí / Cajamar, no mesmo Condomínio do imóvel avaliado, e com metro quadrado trabalhado para venda em 180,76 **reais**.



R\$ 265.000

R\$ 659 Condomínio

Loteamento Capital Ville, Jundiá

1466 m² 1466 m²

Terreno De 1466 m2 para Venda no Condomínio Capital Ville 1 - Jundiá / Cajamar. Ótima Localização,

Terreno de 1466 m² para venda no Condomínio Capital Ville 1 - Jundiá / Cajamar. Em Active, de frente a área de lazer/clubes ...








2º imóvel comparado:

Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-jundiai-loteamento-capital-ville-1200m2-RS250000/id-10681927/>

Imóvel com Terreno de 1200 m² para VENDA no Condomínio Capital Ville 1 - Jundiaí / Cajamar, no mesmo Condomínio do imóvel avaliado, e com metro quadrado trabalhado para venda em 208.33 **reais**.



Rodovia Anhanguera

Loteamento Capital Ville, Jundiá

Terreno para venda em jundiá, loteamento capital ville

1.200m²

R\$ 250.000

CONTATAR

3º imóvel comparado:

Fonte: <https://marciapauliimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/capital-ville/terreno/72550970>

Imóvel com Terreno de 1743 m² para VENDA no Condomínio Capital Ville 1 - Jundiaí / Cajamar, no mesmo Condomínio do imóvel avaliado, e com metro quadrado trabalhado para venda em 228.91 **reais**.



Venda

R\$ 399.000,00

Condomínio

R\$ 745,00

IPTU Anual

R\$ 1.150,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

1.743,00 m² total

1.743,00 m² terreno

[Compartilhe esse imóvel](#)

Obedecendo os principais critérios de avaliação de imóvel utilizados inclusive por instituições bancárias, utilizando 03 imóveis semelhantes atualmente disponibilizados para venda com respectivos valores de metro quadrado de 180,76 reais, 208,33 reais e 228,91 reais , obtemos o valor médio de mercado para imóvel nessa região de **206 reais.**

Levando em conta que o imóvel avaliado tem 1.400 metros quadrados, chegamos ao valor mínimo a ser avaliado em **288.400 mil reais.**

Diante da pesquisa apresentada **Avalio o imóvel** situado á Rua Pirangi,s/n, Capital Ville I, no Município de Jundiaí – SP. **em R\$ 288.400,00 (duzentos e oitenta e oito mil e quatrocentos reais)**

Declaro sob as penas de Lei nº 4.729 de 14/07/1965 e da Lei 8.137 de 27/02/1990, que as informações prestadas nesta avaliação são expressão da verdade.

Por ser a mais fiel expressão da verdade

Firmo o presente

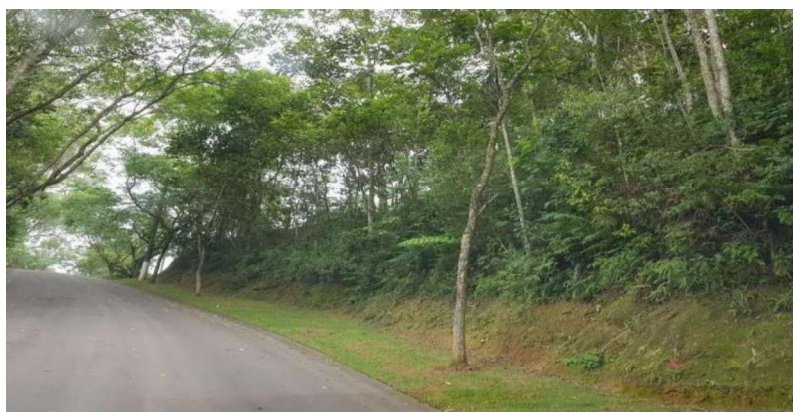
Jundiaí, 11 de novembro de 2023.


PATRICIA RIBEIRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CRECI 032413J



TERMO DE AVALIAÇÃO

Atendendo solicitação da **Sra AMANDA HERNANDEZ CESARDE MOURA**, brasileira, casada, advogada, portadora do CPF 268.936.848-00, procedemos a seguinte avaliação:



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel com 1.400m², Lote Q36, do Loteamento fechado Capital Ville, , situado à Rua Piranji, s/nº, Capital Ville I, Jundiaí-SP, Rodovia Anhanguera, Km 47,5 – sentido São Paulo.

Lote em aclave, sem edificações, descrito e cadastrado na Matrícula nº 125320 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Comparativo feito com 03(três) imóveis semelhantes e no mesmo Condomínio:

1º Comparativo

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-capital-ville-jundiai-2996466850.html>

1473m² para venda no Loteamento Capital Ville 1, Jundiai/Cajamar, no mesmo condomínio, no valor de R\$ 359.950,00, com o metro quadrado para venda de R\$ 244,36

R\$ 359.950
R\$ 915 Condomínio

Paulo de Faria,1
Loteamento Capital Ville, Jundiaí

1473 m² tot. 1 vaga
Terreno à venda no Condomínio Capital Ville Jundiaí Terreno à venda no Condomínio Capital Ville I, em Jundiaí, oferece uma oportunidade única para quem ...

RE/MAX City Destaque

WhatsApp Contatar



2º Comparativo

Fonte: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1050-m-por-r\\$-320.000-00-2994475791.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1050-m-por-r$-320.000-00-2994475791.html)

1050m² para venda no Loteamento Capital Ville 4, Jundiaí/Cajamar, valor de R\$ 320.000,00, com o metro quadrado para venda de R\$ 304,76



R\$ 320.000
R\$ 821 Condomínio

Rodovia Anhangüera 0
Loteamento Capital Ville, Jundiaí

1050 m² tot.

Ótimo terreno a venda de 1050 mts, no condomínio Capital ville 4. Topografia aplane. linda vista para a serra. Condomínio com toda estrutura e lazer completo...

Destaque

WhatsApp Contatar

3º Comparativo

Fonte: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1100-m-por-r\\$-350.000-00-2991132150.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1100-m-por-r$-350.000-00-2991132150.html)

1100m² para venda no Loteamento Capital Ville, Jundiaí/Cajamar, valor de R\$ 350.000,00, com o metro quadrado para venda de R\$ 318,18



R\$ 350.000
R\$ 830 Condomínio

Rua Paulo de Faria 1
Loteamento Capital Ville, Jundiaí

1100 m² tot.

Terreno para 1.100 m2 venda no condomínio Capital Ville entre Cajamar e Jundiaí. Terreno 1.100 metros. Terreno declive com projeto aprovado pronto para co...

WhatsApp Contatar

Os critérios levados em consideração, em maior ou menor grau, são os utilizados pelas instituições bancárias de 3(três) imóveis semelhantes atualmente disponíveis para venda com os respectivos valores de metro quadrado, obtendo o valor médio de mercado nessa região.

COMPARATIVO	VALOR	ÁREA(m²)	VALOR/m²	
1	R\$ 359.950,00	1473	R\$ 244,37	3 Comparativos
2	R\$ 320.000,00	1050	R\$ 304,76	
3	R\$ 350.000,00	1100	R\$ 318,18	
MÉDIA	R\$ 343.316,67	1207,67	R\$ 289,10	
ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO	Valor/m²	Valor de Mercado	Valor -10%	Valor -15%
1400	R\$ 289,10	R\$ 404.744,18	R\$ 364.269,76	R\$ 344.032,56



Considerando a localização, dimensões do lote e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 404.744,18 (Quatrocentos e quatro mil reais) podendo ter uma variação, conforme quadro demonstrativo acima.

Jundiaí, 12 de setembro 2024

Solange Oliveira

Solange Oliveira CRECI 119592-F

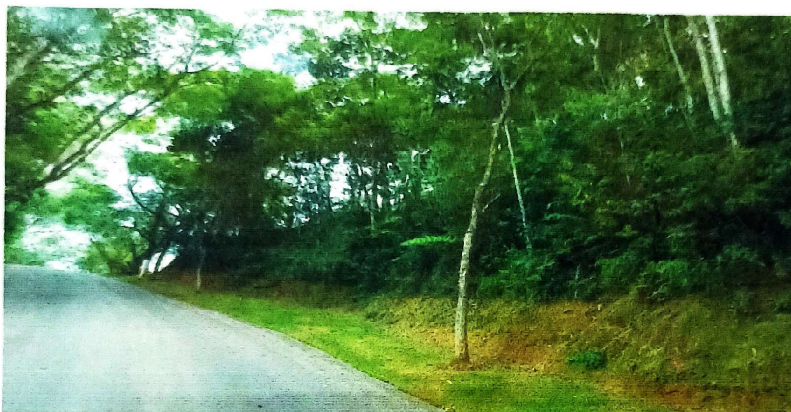
Rua Iris Vanini, 28 - Loja 3 - Itupeva/SP

Fone: 99322-1253 | E-mail: contato@stimobiliaria.com.br | www.stimobiliaria.com.br



TERMO DE AVALIAÇÃO

A PEDIDO DE: AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA, brasileira, casada, advogada, portadora do CPF 268.936.848-00, procedemos a seguinte avaliação:



O imóvel com 1.400 m², em aclave, sem benfeitorias, Lote Q36, do Loteamento Capital Ville (Rodovia Anhanguera, Km 47,5 – sentido SP), devidamente descrito e cadastrado na Matrícula nº 125.320 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP., situado á Rua Pirangi,s/n, Capital Ville I, no Município de Jundiaí – SP.

Levando em conta que o imóvel avaliado tem 1.400 metros quadrados, chegamos ao valor mínimo a ser avaliado em 285.000 mil reais.

Diante da pesquisa apresentada Avalio o imóvel situado á Rua Pirangi,s/n, Capital Ville I, no Município de Jundiaí – SP. em R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Declaro sob as penas de Lei nº 4.729 de 14/07/1965 e da Lei 8.137 de 27/02/1990, que as informações prestadas nesta avaliação são expressão da verdade.

Por ser a mais fiel expressão da verdade

Firmo o presente

Cajamar, 19 de setembro de 2024

Marcelo Henrique Maggi
CRECI:198876

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 312.790,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Setembro/2024 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

730 dias

1,094063

Percentual correspondente

730 dias

9,406285 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 342.211,92

Sub Total

(=)

R\$ 342.211,92

Valor total

(=)

R\$ 342.211,92

[Retornar](#) [Imprimir](#)

