

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP**

Processo nº: **1020295-55.2021.8.26.0309**
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios
Exequente: Marcelo Szeer Vasconcelos Sousa
Executado: Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES, engenheiro, devidamente registrado no CREA-SP sob o número 050.000.380-2, perito do Juízo, indicado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência:

- I. O **Laudo Pericial**, cuja juntada ora se requer; e
- II. Requerer que seja **expedida a guia de levantamento dos honorários periciais às fls. 26/28**.

Jundiaí, 3 de agosto de 2022.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial

3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí – SP

Processo nº: 1020295-55.2021.8.26.0309
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios
Exequente: Marcelo Szeer Vasconcelos Sousa
Executado: Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Data: 3 de agosto de 2022.

Responsável Técnico: Eng. Antonio Carlos de Avelar Cortines (CREA/SP 050.000.380-2).

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2
e-mail: antoniocortines@terra.com.br

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. HISTÓRICO	3
1.2. FINALIDADE	3
2. VISTORIA	4
3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	11
4. CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	12
5. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO	14
6. CONCLUSÃO	16
7. REFERENCIAS	17
8. ENCERRAMENTO	17

1. PRELIMINARES

1.1. Histórico

Trata-se de carta precatória no âmbito do cumprimento de sentença promovido por Marcelo Szeer Vasconcelos Sousa em face de Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Proc. nº 0051226-40.2020.8.26.0100), decorrente de dívida com pedidos indenizatórios, razão pela qual o MM. Juiz interpôs a expedição de mandado para avaliação do bem oferecido à penhora.

Fomos intimados a dar início à elaboração do laudo pericial, conforme decisão de fls. 32, para a avaliação do imóvel, resultando assim no presente trabalho.

1.2. Finalidade

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, um estacionamento, localizado no 1º, 2º e 3º subsolos, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Nine Office Boutique”, situado a Avenida Nove de Julho, 3290 e Avenida Dr. Paulo Moutran, – Bairro Centro, Jundiaí/SP.

De acordo com a norma NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil de 1996, a avaliação consiste na *“atividade que envolve determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”*.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

2. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 20 de julho de 2022, com a presença do Sr. Emerson Pereira de Souza (síndico do Edifício Nine Office), ficando o local à disposição deste signatário que, ao longo da vistoria, realizou verificações, medições e registros fotográficos do imóvel avaliando.

Trata-se de um estacionamento localizado no 1º, 2º e 3º subsolos, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Nine Office Boutique”, situado a Avenida Dr. Paulo Moutran, – Bairro Centro, Jundiaí/SP, matrícula nº 163.085 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso/elevação
UTM	306322.57 m E	7432976.65 m S	23K
Geodésica Decimal	- 23.200886°	-46.892378°	elev 759m
Geodésica Sexagesimal	23° 12' 03,36" S	46° 53' 32,82" O	elev 759m

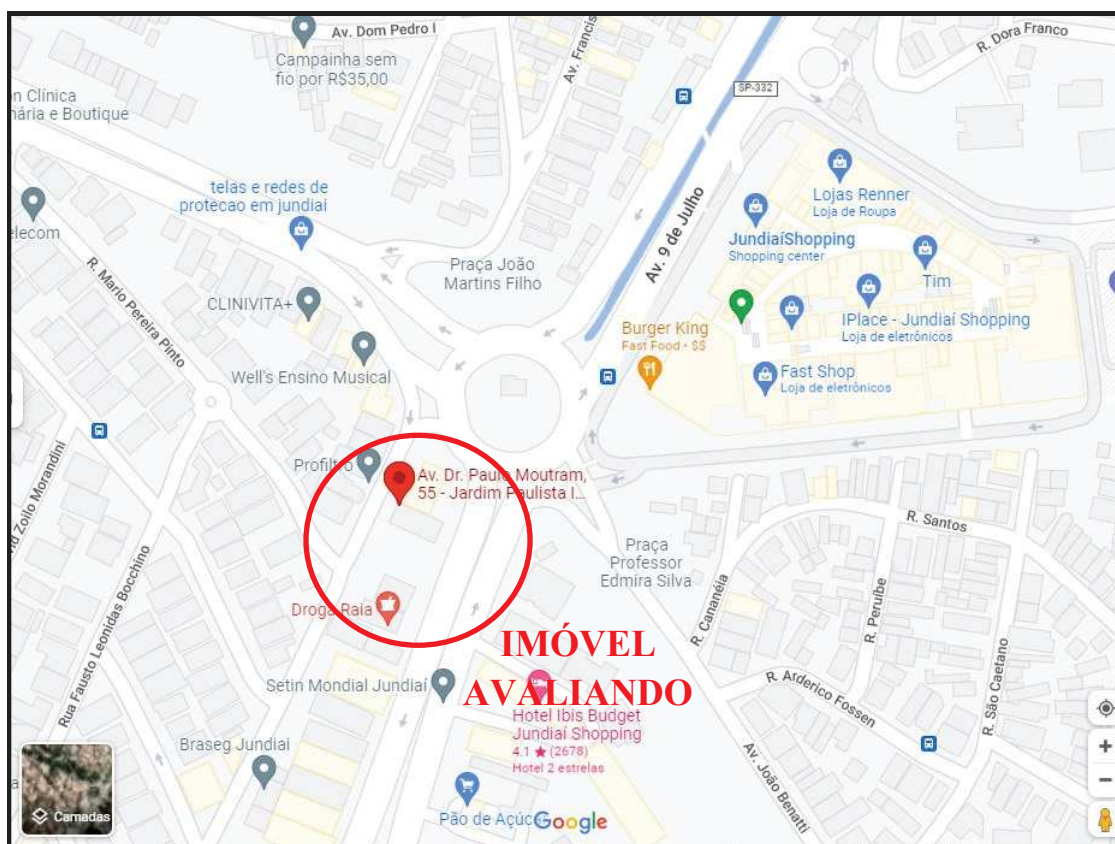


Figura 1 - localização por mapa do imóvel avaliando (fonte: Google Maps).

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br



Figura 2 - localização do “imóvel avaliando”, situado na Av. Dr. Paulo Mourtran, 55 (fonte: Google Earth).

A região do entorno é de uso misto residencial e comercial, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como rede de energia elétrica, rede viária (pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e calçamento), coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de coleta e afastamento de esgotos, rede de águas pluviais, iluminação, etc.

O empreendimento imobiliário denominado “Nine Office Boutique” é constituído de uma única torre, ocupando uma área de terreno de 2.180,08m². É constituído por 12 salas comerciais por andar, sendo onze andares, totalizando 132 salas comerciais, ocupando uma área privativa total de 5.677,10m². Possui ainda 4 lojas, ocupando uma área privativa total de 1.143,65m².

Os três pavimentos da área destinada ao estacionamento, possuem no total **126 vagas disponíveis**, totalizando uma **área privativa de 3.216,124 m²**, sendo **2.429,444 m² coberta** e **786,680 m² descoberta**.

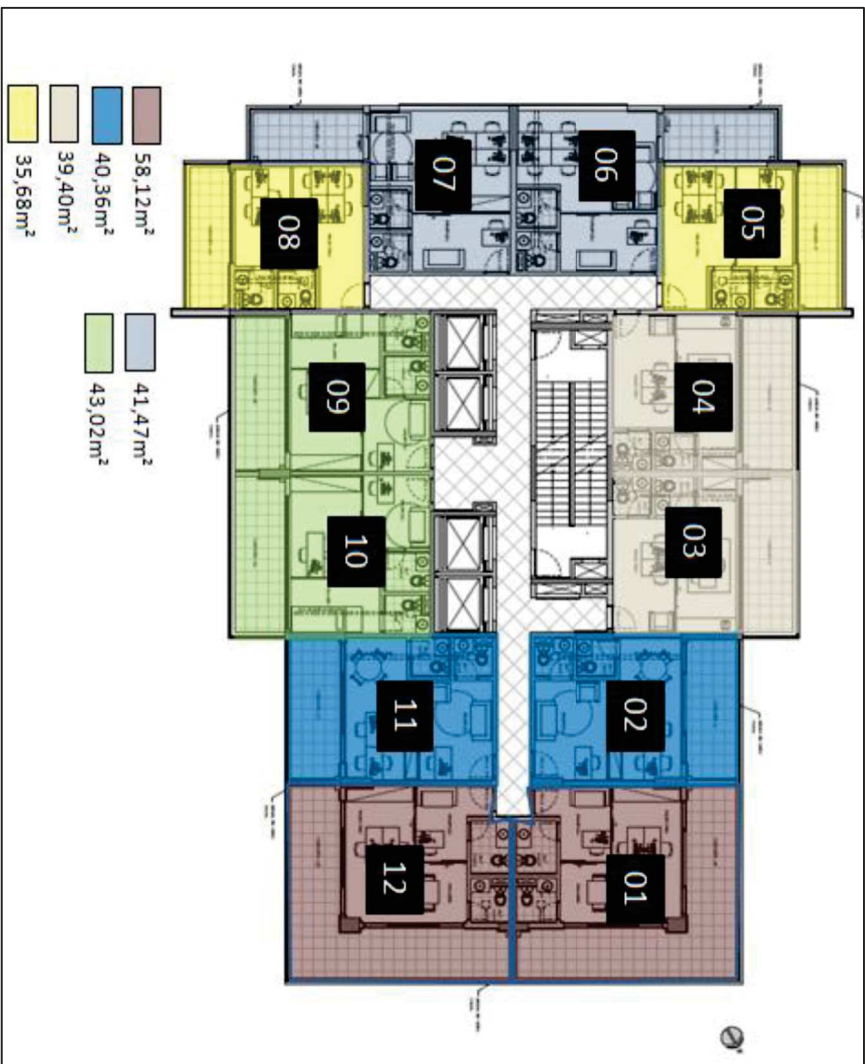


Figura 3 - Projeto Simplificado das Salas comerciais.



Figura 4 - Pavimento tipo de estacionamento (3º Subsolo).

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2
e-mail: antoniocortines@terra.com.br

A fachada do imóvel avaliando está indicada nas imagens a seguir:



Figura 5 - Fachada do Imóvel Avaliando voltada à Avenida Nove de Julho.



Figura 6 - Fachada do local do Estacionamento (Avenida Dr. Paulo Mouran).

A seguir, apresenta-se um memorial fotográfico obtido quando da vistoria ao imóvel avaliando:



Figura 7 - Tabela de preços e informativo da quantidade de vagas do estacionamento avaliando.

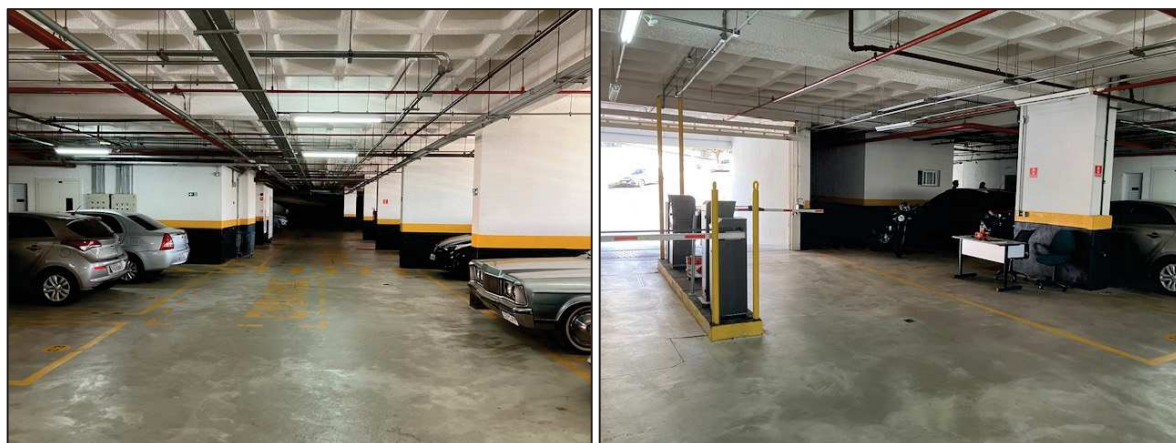


Figura 8 - 3º Subsolo (pavimento de entrada e saída do estacionamento).



Figura 9- 3º Subsolo (entrada e saída do estacionamento)

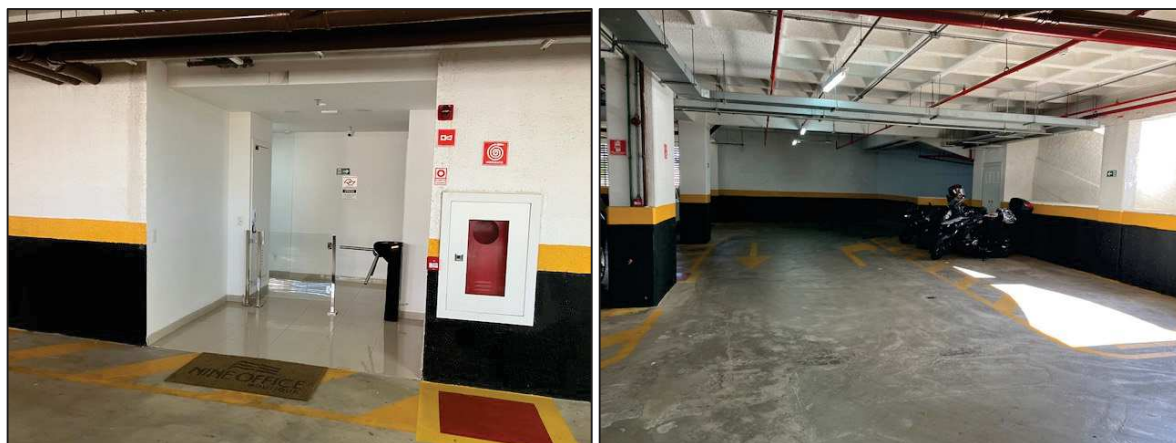


Figura 10 - Hall comum de acesso interno ao Edifício e vagas do 2º Subsolo.

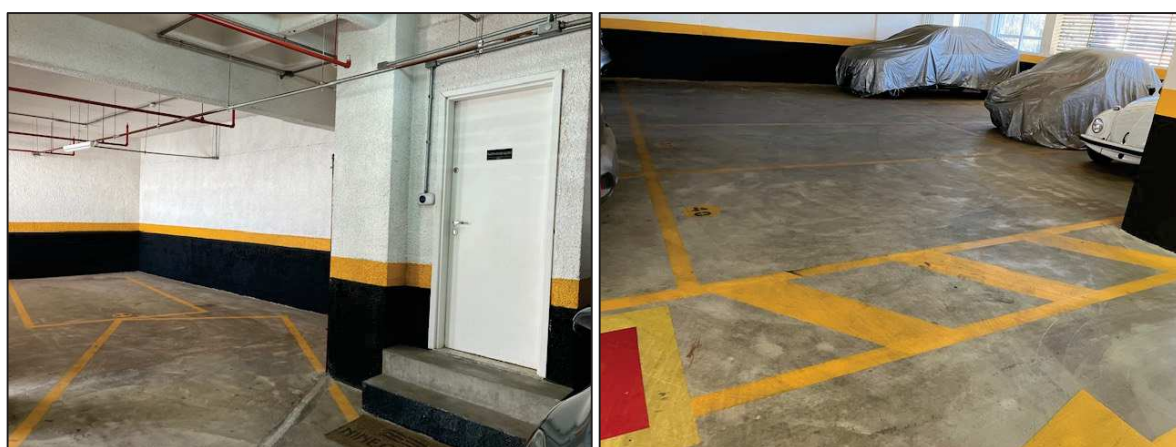


Figura 11 - Demarcação das vagas de garagem do 2º Subsolo.

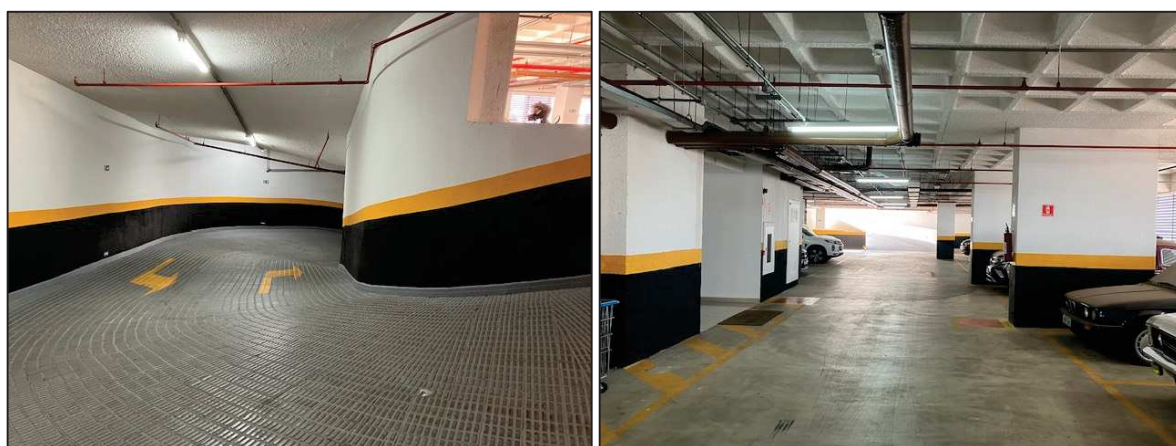


Figura 12- Rampa e vagas do 2º Subsolo.



Figura 13- Rampa de acesso ao 1º Subsolo.



Figura 14 - Vistas para as áreas de garagem do 1º Subsolo.



Figura 15 - Áreas descobertas do 1º Subsolo.

3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se baseará nos procedimentos e diretrizes estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais, ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Para a situação em análise, será necessário inicialmente encontrar o valor unitário para a unidade de sala comercial, e posteriormente, com a aplicação de fatores de ajuste (*área equivalente*), encontrar o valor correspondente à área de garagem.

Para o encontro do valor unitário da unidade de sala comercial, utilizamos o **Método Comparativo Direto**, com a utilização de tratamento por fatores. Em resumo, consiste na aplicação de parâmetros unitários de custo, obtidos por meio de pesquisa, analisados e com homogeneização de valores junto ao mercado imobiliário.

Já o valor unitário da área de estacionamento não pode ser o mesmo atribuído à unidade comercial, e para isso este trabalho considerou a NBR 12.721, trazendo o conceito de **Área Equivalente**¹. É apresentado nesta norma, item 5.7.3, os coeficientes médios para cálculos de equivalência de áreas dos projetos – padrão, que são:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- k) barrilete: 0,50 a 0,75;
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- n) piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75.

Figura 16 - coeficientes médios para cálculos de equivalência de áreas dos projetos (NBR 12.721).

¹ “Área virtual cujo custo da construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência”. Fonte: NBR 12.721.

4. CÁLCULO AVALIATÓRIO

Para o cálculo do valor unitário de sala comercial foram encontrados 11 elementos comparativos (Apêndice), todos situados no mesmo empreendimento “Nine Office Boutique”, com áreas privativas variadas, mas com valor unitário semelhante, tendo em vista se tratar de lançamento recente, com unidades de mesmo padrão construtivo, de acabamento e de estado de conservação.

Desta forma, diante da homogeneidade das amostras, não foi aplicado fator de tratamento, exceto pelo fator oferta de 0,9 recomendado pelo IBAPE/SP, em se tratando de amostras provenientes de oferta do mercado imobiliário.

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos iguais ou abaixo do valor crítico de 2,00 (valor crítico para 11 elementos).

Tabela 1 - Cálculo do valor unitário de sala comercial (homogeneização das amostras).

ELEM.	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL	R\$/m²	F _{oferta}	R\$/m² homo	Desvio
1	58,12	R\$ 431.250,00	R\$ 7.419,99	0,90	R\$ 6.677,99	0,39
2	58,12	R\$ 431.250,00	R\$ 7.419,99	0,90	R\$ 6.677,99	0,39
3	40,36	R\$ 299.471,00	R\$ 7.420,00	0,90	R\$ 6.678,00	0,39
4	40,36	R\$ 299.471,00	R\$ 7.420,00	0,90	R\$ 6.678,00	0,39
5	39,40	R\$ 292.348,00	R\$ 7.420,00	0,90	R\$ 6.678,00	0,39
6	39,40	R\$ 292.348,00	R\$ 7.420,00	0,90	R\$ 6.678,00	0,39
7	35,68	R\$ 264.746,00	R\$ 7.420,01	0,90	R\$ 6.678,01	0,39
8	35,68	R\$ 264.746,00	R\$ 7.420,01	0,90	R\$ 6.678,01	0,39
9	41,71	R\$ 307.707,00	R\$ 7.377,30	0,90	R\$ 6.639,57	2,00
10	41,71	R\$ 307.707,00	R\$ 7.377,30	0,90	R\$ 6.639,57	2,00
11	43,02	R\$ 319.608,00	R\$ 7.429,29	0,90	R\$ 6.686,36	0,91

Procedendo-se ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 2 - resultado do cálculo estatístico

Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 6.671,77 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 6.662,30 / m ² (-0,14%) à R\$ 6.681,25 / m ² (+0,14%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 5.671,01 / m ² (-15,0%) à R\$ 7.672,54 / m ² (+15,0%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 18,95 / m ² (0,28 %)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 5.671,01 / m² (-15,0%)

Tendo em vista a área privativa do imóvel avaliando se tratar de áreas de garagem, com acabamentos simples, adotaremos o valor unitário de **R\$ 5.671,01/m²**, para **agosto de 2022**, dentro do campo de arbítrio deste avaliador.

Para o cálculo da “área equivalente”, será adotado o coeficiente de 0,50 para as áreas privativas cobertas (garagem em subsolo) e o coeficiente de 0,30 para as áreas privativas descobertas (área descoberta sobre laje), que representam a correspondência entre o custo de construção das unidades comerciais e das áreas de garagem, e consequentemente no valor de mercado destas áreas.

Desta forma, a área equivalente é calculada em:

$$A_{eq} = 0,5 * 2.429,444 + 0,3 * 786,680 = \mathbf{1.450,73 \text{ m}^2}$$

Considerando-se a área equivalente de 1.450,73 m² do imóvel avaliando, seu valor total de mercado é calculado em **R\$ 8.227.104,34 (ago/2022)**.

$$V = 1.450,73 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 5.671,01/\text{m}^2$$

$$V = \mathbf{\text{R\$ } 8.227.104,34 \text{ (ago/2022)}}$$

(oito milhões duzentos e vinte e sete mil cento e quatro reais e trinta e quatro centavos)

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

5. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653-2 da seguinte forma:

Fundamentação: Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Precisão: Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para obtenção das especificações atingidas nos procedimentos avaliatórios é feito o enquadramento do laudo de acordo com os critérios estabelecidos na norma ABNT NBR 14.653-2, cuja indicação é feita nas tabelas seguintes.

Em resumo, as especificações atingidas nesta avaliação, de acordo com a Norma ABNT NBR 14.653-2 foram:

FUNDAMENTAÇÃO II;
PRECISÃO III.

Tabela 3 - Enquadramento da avaliação pelo método comparativo com tratamento por fatores.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Caracterização do imóvel avaliando	<u>Completa quanto a todos os fatores analisados</u>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3	2 (dois)
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2 (dois)
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)
TOTAL				10 (dez)

Tabela 4 - Grau atingido no método comparativo direto com tratamento por fatores.

	Grau III (10 pontos)	Grau II (6 pontos)	Grau I (4 pontos)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>GRAU II</u>

Tabela 5 - Grau de precisão atingido no cálculo avaliatório.

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE ATINGIDA = 0,28%	SIM		

6. CONCLUSÃO

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o valor de mercado do imóvel avaliando (matrícula nº 163.085 do 1º CRI de Jundiaí/SP), que se trata um estacionamento, localizado no 1º, 2º e 3º subsolos, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Nine Office Boutique”, situado a Avenida Nove de Julho, 3290 e Avenida Dr. Paulo Moutran, – Bairro Centro, Jundiaí/SP.

Foi empregado o conceito de “área equivalente” trazido na norma ABNT NBR 12.721, empregando-se coeficientes médios para o cálculo de equivalência entre as áreas das unidades comerciais e as áreas de garagem que compõe o imóvel avaliando.

Para obtenção do valor unitário da área privativa da unidade autônoma (salas comerciais), foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, obtendo-se o grau de fundamentação II e grau de precisão III.

O resultado do cálculo avaliatório é apresentado a seguir:

Valor do imóvel avaliando (mat. 163.085 do 1º CRI de Jundiaí/SP)	R\$ 8.230.000,00 (ago/22) (oito milhões duzentos e trinta mil reais) *
---	---

* O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1. que limita o arredondamento em $\pm 1\%$.

7. REFERENCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 12721:** Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro, 2007.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

8. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial de avaliação, compreendendo 17 páginas numeradas, assinadas digitalmente, e complementada pelo seguinte apêndice:

Apêndice: Elementos Comparativos de Salas Comerciais (06 páginas)

O signatário coloca-se, desde já, ao inteiro dispor de Vossa senhoria, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Jundiaí, 3 de agosto de 2022.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial

APÊNDICE

Elementos Comparativos de Salas Comerciais “Edifício Nine Office Boutique”

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial space. The header includes navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO, ANUNCIAR IMÓVEIS, and ENTRAR. The main image is a collage of six photos showing the exterior and interior of the building. Below the images, the text reads: 'Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 431.250'. It also mentions 'CDD: SA0168' and 'Condomínio Nine Office Boutique - Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. VER NO MAPA'. There are icons for '58m²', 'Não informado', '1 banheiro', and '1 vaga'. A 'SOLICITAR' button is present. Below this, there is a section for 'VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)'. The right sidebar shows 'COMPRA R\$ 431.250', 'Condomínio R\$ 794', and 'IPTU SOLICITAR'. At the bottom, it says 'ANUNCIANTE Libório Imóveis' with a 'Quero visitar' button and a 'Quero mais informações' button. A footer note states: 'Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.' with an 'Entendi' button.

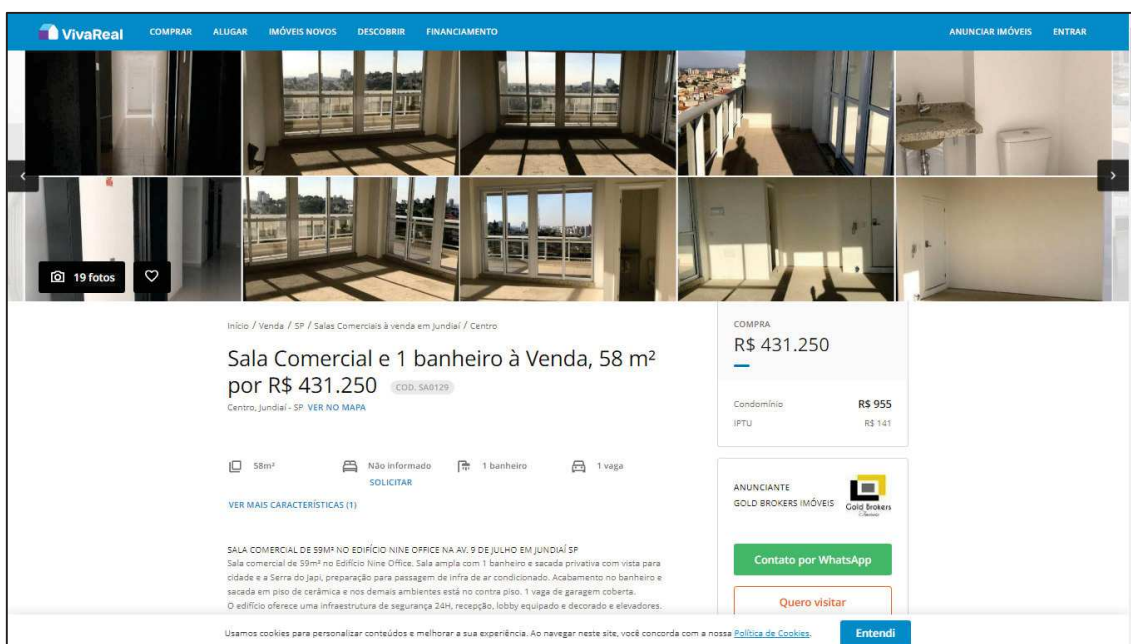
Elemento 1 – Libório Imóveis - Tel (11) 3378-9300

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-58m2-venda-R\\$431250-id-2566445617/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-58m2-venda-R$431250-id-2566445617/)

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Centro

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 431.250 (COD: SA0129)

Centro, Jundiaí - SP. VER NO MAPA

58m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

SALA COMERCIAL DE 58M² NO EDIFÍCIO NINE OFFICE NA AV. 9 DE JULHO EM JUNDIAÍ SP. Sala comercial de 58m² no Edifício Nine Office. Sala ampla com 1 banheiro e sacada privativa com vista para cidade e a Serra do Japi, preparação para passagem de infra de ar condicionado. Acabamento no banheiro e sacada em piso de cerâmica e nos demais ambientes está no contra piso. 1 vaga de garagem coberta. O edifício oferece uma infraestrutura de segurança 24h, recepção, lobby equipado e decorado e elevadores.

COMPRA R\$ 431.250

Condomínio R\$ 955 IPTU R\$ 141

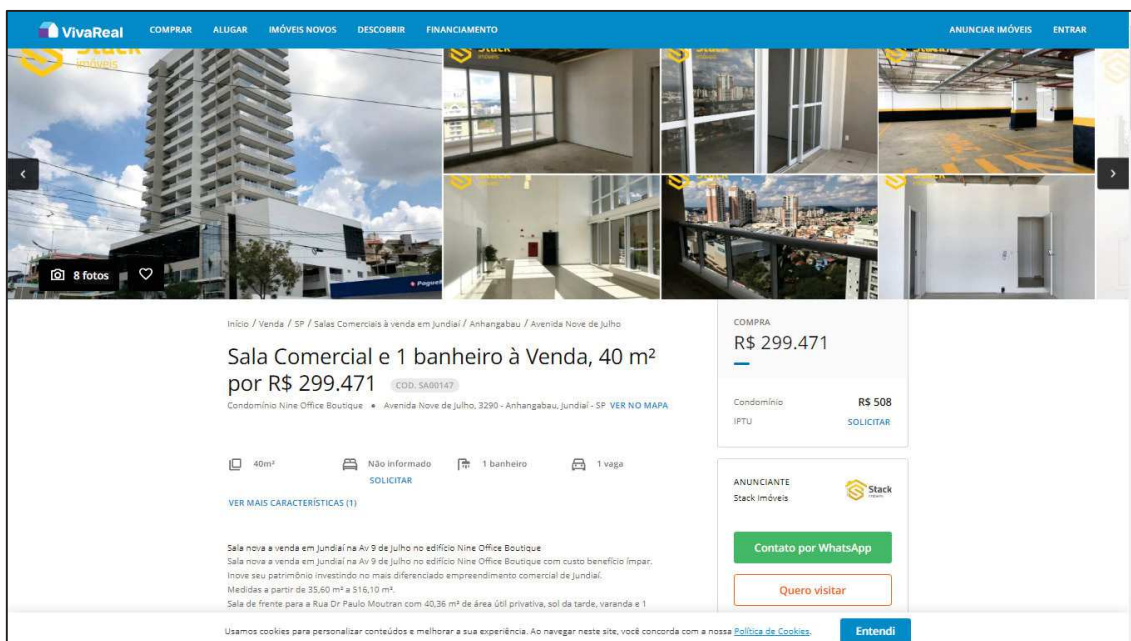
ANUNCIANTE GOLD BROKERS IMÓVEIS Gold Brokers

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

Elemento 2 – Gold Brokers Imóveis – Tel (11) 99860-0788 ou (11) 99886-6314
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-jundiai-com-garagem-58m2-venda-RS431250-id-1473655678/>



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 299.471 (COD: SA00147)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. VER NO MAPA

40m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Sala nova à venda em Jundiaí na Av 9 de Julho no edifício Nine Office Boutique. Sala nova à venda em Jundiaí na Av 9 de Julho no edifício Nine Office Boutique com custo benefício ímpar. Invista seu patrimônio investindo no mais diferenciado empreendimento comercial de Jundiaí. Medidas a partir de 35,60 m² a 516,10 m². Sala de frente para a Rua Dr Paulo Mourtan com 40,36 m² de área útil privativa, sol da tarde, varanda e 1

COMPRA R\$ 299.471

Condomínio R\$ 508 IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE Stack Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

Elemento 3 – Stack Imóveis – Tel (11) 4586-4220 ou (11) 99370-2798
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-40m2-venda-RS299471-id-2486885987/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2
e-mail: antoniocortines@terra.com.br

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 299.471 (COD. SA0169)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

40m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sala à venda, 40 m² por R\$ 299.471,20 - Anhangabau - Jundiaí/SP
Sala à venda, 40 m² - Anhangabau - Jundiaí/SP Sala comercial no Condomínio Nine Office, Salas comerciais novas, no coração da Av. 9 de Julho, como vizinho o Jundiaí Shopping, melhor endereço da cidade para sua atividade comercial. Salas com sacada (fechamento aprovado) 1 banheiro, 1 vaga de garagem rotativa, no contrapiso, Agende a sua visita! *Imagens gerais do empreendimento. -

COMPRA
R\$ 299.471

Condomínio R\$ 509
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Libório Imóveis

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 4 – Libório Imóveis - Tel (11) 3378-9300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-40m2-venda-RS299471-id-2566445473/>

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 292.348 (COD. SA00229)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

39m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga [SOLICITAR](#)

Sala nova à venda em Jundiaí na Av 9 de Julho no edifício Nine Office Boutique com custo benefício ímpar. Inove seu patrimônio investindo no mais diferenciado empreendimento comercial de Jundiaí. Sala com 39,40 m² de área útil privativa, sol da manhã, varanda e 1 banheiro (opção de 2º banheiro ou copa conforme planta). Possui 1 vaga de garagem. Fácil acesso a rodoviária, ao Jundiaí Shopping, em frente ao Hotel Ibis e ao supermercado Pão de Açúcar, próximo da região central da cidade e de duas das principais rodovias do país (Anhanguera e Bandeirantes). OPÇÃO NA FORMA DE PAGAMENTO: Entrada de 30,0 % mais 36 parcelas com juros de 0,7 % a/m = 8,7 % a/a diretamente com o proprietário. OBS: Vista do 10º andar.

COMPRA
R\$ 292.348

Condomínio R\$ 596
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Stack Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

(11) 45 [VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 5 - Stack Imóveis – Tel (11) 4586-4220 ou (11) 99370-2798

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-39m2-venda-RS292348-id-2544098590/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

20 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 292.348 (COD. SA0171)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

39m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sala à venda, 39 m² por R\$ 292.348,00 - Anhangabau - Jundiaí/SP
Sala à venda, 39 m² - Anhangabau - Jundiaí/SP Sala comercial no Condomínio Nine Office, Salas comerciais novas, no coração da Av. 9 de Julho, como vizinho o Jundiaí Shopping, melhor endereço da cidade para sua atividade comercial. Salas com sacada (fachamento aprovado) 1 banheiro, 1 vaga de garagem rotativa, no contrapiso. Agende a sua visita! *Imagens gerais do empreendimento. -

COMPRA
R\$ 292.348

Condomínio R\$ 596
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Libório Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 6 - Libório Imóveis - Tel (11) 3378-9300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-39m2-venda-RS292348-id-2566447574/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

6 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 264.746 (COD. SA0180)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

36m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sala à venda, 36 m² por R\$ 264.746 - Anhangabau - Jundiaí/SP
Excelente Sala comercial de 36m² na principal Avenida de Jundiaí com sacada, vaga coberta para 1 auto. Próximo ao Jundiaí Shopping, Hotel Ibis, Pão de açúcar, Bancos e principais comércio.

COMPRA
R\$ 264.746

Condomínio R\$ 650
IPTU R\$ 1.100

ANUNCIANTE
VIGENT OFFICE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 7 – Vigent Office Negócios Imobiliários Ltda ME-

Tel (11) 4526-2268 ou (11) 94745-2330

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-36m2-venda-RS264746-id-2565897552/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 264.746 (COD. SA0157)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

36m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sala à venda, 36 m² por R\$ 264.746,00 - Anhangabau - Jundiaí/SP
Sala à venda, 36 m² - Anhangabau - Jundiaí/SP Sala comercial no Condomínio Nine Office, Salas comerciais novas, no coração da Av. 9 de Julho, como vizinho o Jundiaí Shopping, melhor endereço da cidade para sua atividade comercial. Salas com sacada (fechamento aprovado) 1 banheiro, 1 vaga de garagem rotativa, no contrapiso, Agende a sua visita! *Imagens gerais do empreendimento.

COMPRA
R\$ 264.746

Condomínio R\$ 504
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Libório Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 8 - Libório Imóveis - Tel (11) 3378-9300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-36m2-venda-RS264746-id-2564426406/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 307.707 (COD. SA0509)

Condomínio Nine Office Boutique • Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. [VER NO MAPA](#)

41m² Não Informado 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Sala à venda, 41 m² por R\$ 307.707 - Anhangabau - Jundiaí/SP
Excelente Sala comercial de 41m² na principal Avenida de Jundiaí com sacada, vaga coberta para 1 auto. Próximo ao Jundiaí Shopping, Hotel Ibis, Pão de açúcar, Bancos e principais comércio.

COMPRA
R\$ 307.707

Condomínio R\$ 650
IPTU R\$ 1.100

ANUNCIANTE
VIGENT OFFICE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). [Entendi](#)

Elemento 9 - Vigent Office Negócios Imobiliários Ltda ME-

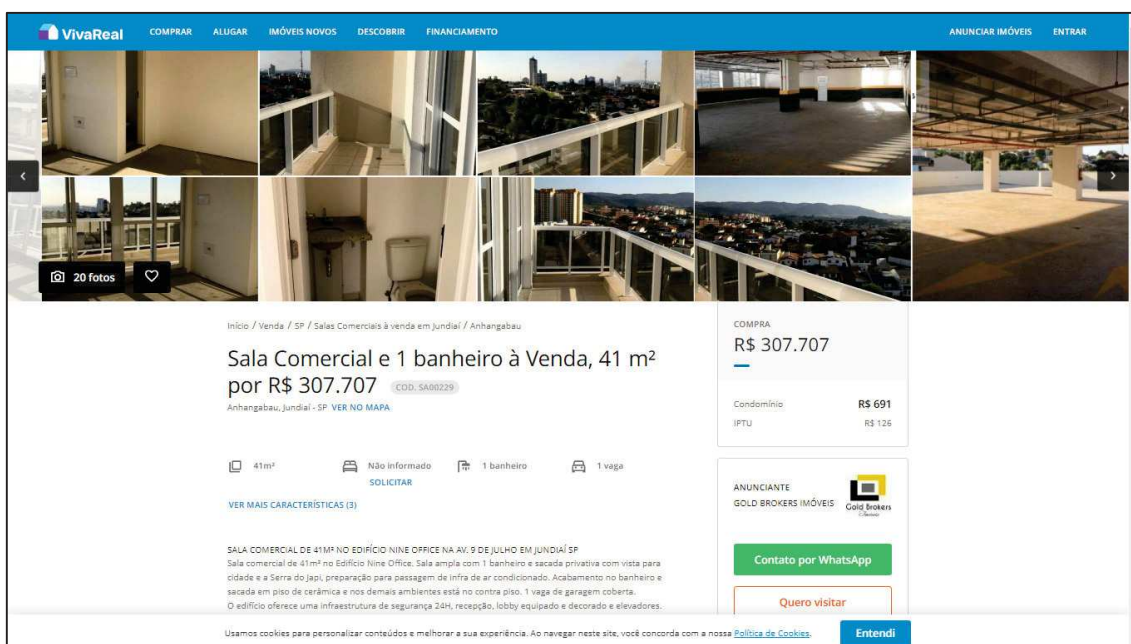
Tel (11) 4526-2268 ou (11) 94745-2330

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-41m2-venda-RS307707-id-2565898662/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 307.707 (COD: SA00229)

Anhangabau, Jundiaí - SP. VER NO MAPA.

41m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

SALA COMERCIAL DE 41M² NO EDIFÍCIO NINE OFFICE NA AV. 9 DE JULHO EM JUNDIAÍ/SP. Sala comercial de 41m² no Edifício Nine Office. Sala ampla com 1 banheiro e sacada privativa com vista para cidade e a Serra do Japi, preparação para passagem de infra de ar condicionado. Acabamento no banheiro e sacada em piso de cerâmica e nos demais ambientes está no contra piso. 1 vaga de garagem coberta. O edifício oferece uma infraestrutura de segurança 24h, recepção, lobby equipado e decorado e elevadores.

COMPRA R\$ 307.707

Condomínio R\$ 691 IPTU R\$ 126

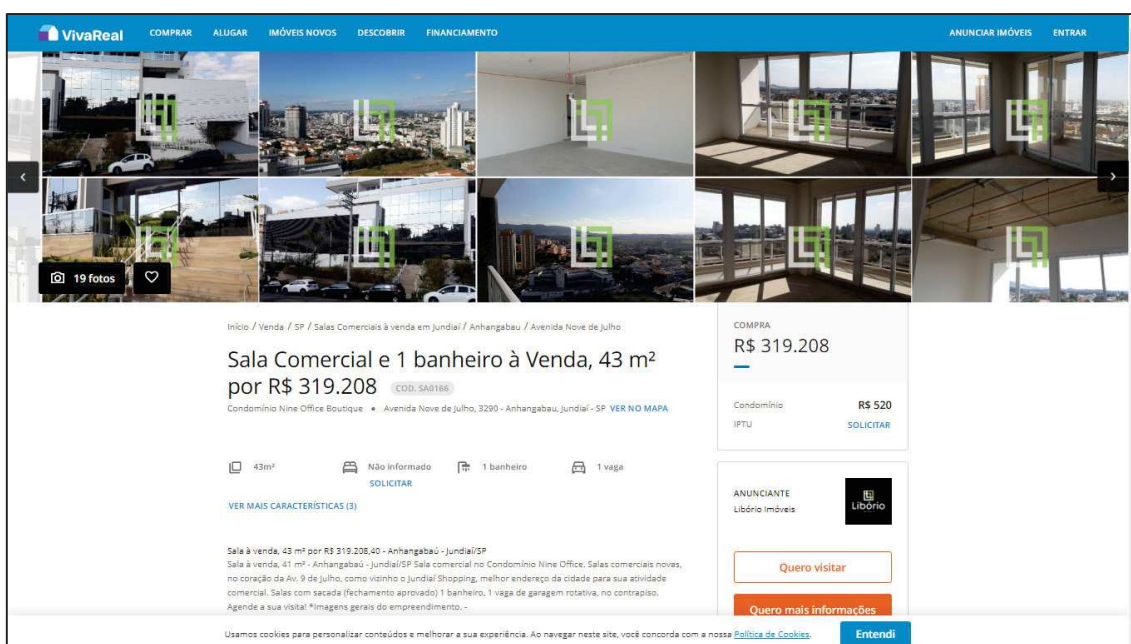
ANUNCIANTE GOLD BROKERS IMÓVEIS Gold Brokers

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

Elemento 10 - Gold Brokers Imóveis – Tel (11) 99860-0788 ou (11) 99886-6314
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-41m2-venda-RS307707-id-2513204773/>



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Jundiaí / Anhangabau / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 319.208 (COD: SA0166)

Condomínio Nine Office Boutique - Avenida Nove de Julho, 3290 - Anhangabau, Jundiaí - SP. VER NO MAPA.

43m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Sala à venda, 43 m² por R\$ 319.208 - Anhangabau - Jundiaí/SP. Sala à venda, 43 m² - Anhangabau - Jundiaí/SP. Sala comercial no Condomínio Nine Office, Salas comerciais novas, no coração da Av. 9 de Julho, como vizinho o Jundiaí Shopping, melhor endereço da cidade para sua atividade comercial. Salas com sacada (fechamento aprovado) 1 banheiro, 1 vaga de garagem rotativa, no contrapiso. Agende a sua visita! *Imagens gerais do empreendimento.

COMPRA R\$ 319.208

Condomínio R\$ 520 IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE Libório Imóveis

Quero visitar

Quero mais informações

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

Elemento 11 - Libório Imóveis - Tel (11) 3378-9300
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anhangabau-bairros-jundiai-com-garagem-43m2-venda-RS319208-id-2566445475/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2
e-mail: antoniocortines@terra.com.br