

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ – SP.****REF.: PROCESSO Nº 1006096-67.2017.8.26.0309 – 6º OFÍCIO****AÇÃO: EXECUÇÃO****REQ.^{te}: RANALLI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA****REQ.^{do}: ROYO RODRIGUES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA EPP**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne autorizar o levantamento de R\$ 3.000,00 (Três mil reais), conforme depósito de fls. 88/89 dos autos, referente aos seus honorários, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Outrossim facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

Jundiaí, 16 de novembro de 2.020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 1006096-67.2017.8.26.0309**Nome do beneficiário do levantamento:** Luiz Carlos de Mello Ribeiro**Perito:** Luiz Carlos de Mello Ribeiro**CREA:** 0600464688**RG:** 4.108.643-0**Nº da página do processo onde consta procuração:** nomeação: fls. 69**Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 88/89**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 3.000,00**CPF:** 607.677.408-82**Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil*

() III – Crédito em conta para outros bancos*

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil – 001

Agência: 4135-1

Conta nº: 1278-5

Observações:**Deferimento do levantamento às fls.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ – SP.**

REF.: PROCESSO Nº 1006096-67.2017.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQ.^{te}: RANALLI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA

REQ.^{do}: ROYO RODRIGUES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA EPP

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

Jundiaí, 16 de novembro de 2.020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

RANALLI ADMINISTRAÇÃO DE BENS

PRÓPRIOS LTDA

I.2 - REQUERIDO:

ROYO RODRIGUES COMÉRCIO E

SERVIÇOS LTDA EPP

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de dois um imóvel localizado neste município de Jundiaí e inscrito na municipalidade sob nº 65.039.017-2.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o Lote de terreno nº 17 da Quadra X situado à Rua José Beraldi, nº 170 do Loteamento Portal do Paraíso 1ª Etapa – Chácara Mediterrânea — município de Jundiaí/SP, inserido na matrícula sob n.º 49.878 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com área de terreno de 405,00 m² (Quatrocentos e cinco metros quadrados).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II - VISTORIA

No dia 13 do mês de outubro do ano de 2020, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada – vide fls. 95 dos autos.

Outrossim informamos ainda que o proprietário do imóvel não nos franqueou o ingresso apesar de devidamente publicada a diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Rua José Beraldi, nº 170 do Loteamento Portal do Paraíso 1ª Etapa – Chácara Mediterrânea — município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao Condomínio Portal do Paraíso I é feito através da Rodovia Vereador Geraldo Dias.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona de Desenvolvimento Periurbano 2 deste município de Jundiaí/SP (vide Anexo 02 – Mapa 6 Zoneamento da Lei nº 8.683 de 2016).

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e rede de telefonia, dentre outros.

II.5 – DAS BENFEITORIAS

Depreendeu-se da diligência realizada que sobre o terreno há construída uma edificação erigida em alvenaria com área construída estimada em 350,00 m².

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 01: Vista da Rodovia Vereador Geraldo Dias. O observador encontra-se defronte à portaria de acesso ao Loteamento Portal do Paraíso – 1ª Etapa olhando em direção ao centro do município de Jundiaí/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 02: Outra vista da Rodovia Vereador Geraldo Dias. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 03: Vista da portaria de acesso do Loteamento Portal Parque do Paraíso – 1ª Etapa onde se localiza o imóvel em estudo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 04: Vista da Rua José Beraldi. O observador encontra-se defronte ao imóvel em estudo, Lote de terreno nº 17 da Quadra x, olhando em direção à portaria de acesso.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 05: Outra vista da Rua José Beraldi. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Foto 06: Vista do Lote de terreno nº 17 da Quadra X do Loteamento Portal do Paraíso – 1ª Etapa onde há uma construção erigida em alvenaria sob nº 170.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls.52 dos autos.

Data: 13/11/1990

Doc.: Matrícula do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 49.878 (Registro anterior: Transcrição Aquisitiva nº 45.226; RI e R.4/M 13.846, R.1/M. 22.703 e R.2/M 22.705 e 49.308 – R.5).

Proprietário: Iracema Aparecida Royo Gomez Rodrigues e outros

Imóvel: “Um lote de terreno nº 17 da quadra X do loteamento denominado PORTAL DO PARAÍSO – 1ª ETAPA, no bairro Engordador, nesta cidade e comarca com área de 405,00 metros quadrados, que assim se descreve: mede 13,50 metros de frente para a Rua 23; do lado direito mede 30,00 metros fazendo divisa com o lote nº 16; do lado esquerdo mede 30,00 metros fazendo divisa com o lote nº 18; fundos de 13,50 metros fazendo divisa com o lote nº 12.”.

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 - DO VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 17 DA QUADRA X

IV.1.1.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste trabalho de:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 1.068,07/\text{m}^2$$

IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_t = A \times V \times C_{\text{TEST}} \times C_{\text{PROF}}$, onde:

V_t = Valor do terreno;

A = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$ / m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade

IV.1.3 - DOS COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada.

O coeficiente de testada (IBAPE) é dado por:

$$C_{\text{test}} = (13,50/10)^{0,20} = 1,062$$

b. Coeficiente de profundidade

Tendo em vista a profundidade equivalente ser de 30,00 metros e dentro da faixa de intervalo de 25,00 a 40,00 metros preconizado pela norma IBAPE, tem-se que o valor do coeficiente de profundidade equivale a 1,0000.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.2 – VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 17 DA QUADRA X

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = 405,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.068,07/\text{m}^2 \times 1,062 \times 1,0000 = \text{R\$ } 459.387,58$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 459.390,00 - 11/2.020 - (\text{Quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e noventa reais}).$

IV.3 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria: Edificação erigida em alvenaria.

IV.4 – DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

V_b = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$ = Depreciação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.4.1. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos no decorrer de nossas diligências ao local, estimamos a área de construção da edificação em estudo em:

$$A_c = 350,00 \text{ m}^2$$

IV.4.2. - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo da comissão de peritos nomeada pelo provimento nomeada pelo provimento nº 02.86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal, trabalho este revisto para o mês de Março de 2.007, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Considerando-se o padrão de acabamento da benfeitoria classificar-se-á como sendo do tipo “Casa Padrão

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

Superior – limite médio”, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_c = 1,776 \times R_8N = 1,776 \times R\$ 1.517,65/ m^2 = R\$ 2.695,35/m^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.4.3. - DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso, Casa Padrão Superior, a vida referencial corresponde a 70 anos respectivamente e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da benfeitoria corresponde a 70 anos, possuindo a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2857 ou 28,57%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “d – Entre regular e necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,747 \times (1-0,2) = 7976$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.4.4 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_B = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.695,35/\text{m}^2 \times 0,7976 = \text{R\$ } 752.433,91$$

Em numeros redondos:

$V_B = \text{R\$ } 752.435,00 - 11/2.020 - (\text{Setecentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos e trinta e cinco reais}).$

IV.5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, vide a seguir:

- Valor do terreno.....R\$ 459.390,00

- Valor da benfeitoriaR\$ 752.435,00

- Valor do imóvelR\$ 1.211.825,00

– (Hum milhão, duzentos e onze mil e oitocentos e vinte e cinco reais) – 11/2.020.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do bem:

“Imóvel: Lote de terreno nº 17 da Quadra X situado à Rua José Beraldi, nº 170 do Loteamento Portal do Paraíso 1ª Etapa – Chácara Mediterrânea — município de Jundiaí/SP.”.

em: **R\$ 1.211.825,00 – (Hum milhão, duzentos e onze mil e oitocentos e vinte e cinco reais) – Novembro/2.020.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer,
encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que
consta de 23 (vinte e três) páginas digitalizadas somente no
anverso, assinadas digitalmente para todos os fins de
DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

Jundiaí, 16 de novembro de 2.020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 6 da Lei nº 8.683/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

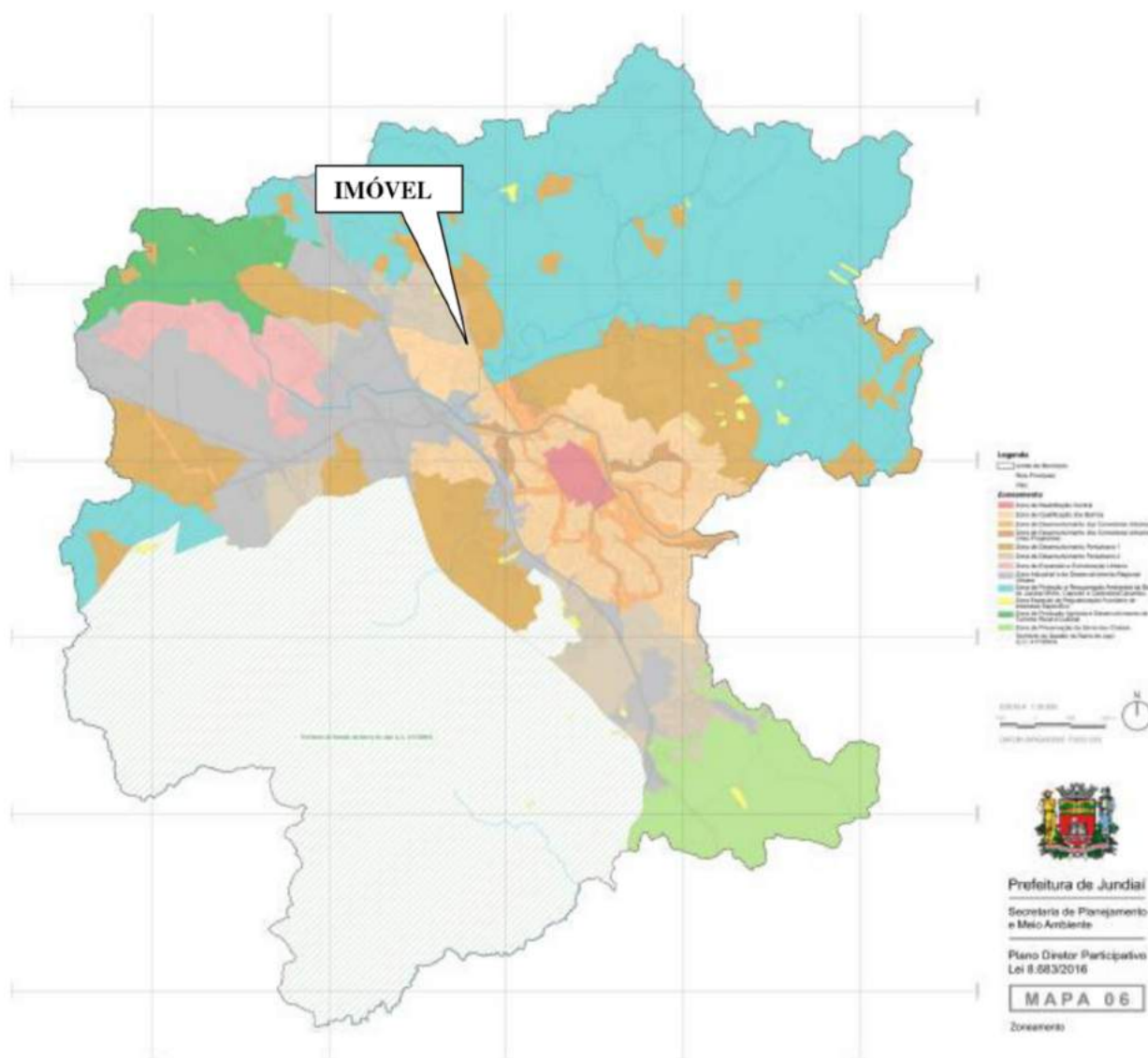
ANEXO 01

Mapa 6 da Lei nº 8.683/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
 SETOR : 29 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Arnaldo Giuntini NÚMERO : 289
 COMP.: BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 282,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 470,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 830.447,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : 2 House Imóveis
 CONTATO : CA1880 / 2924709070 TELEFONE : (11)-45219953
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 884,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 951,55
		VARIAÇÃO : 1,0753
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Arnaldo Giuntini

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 660,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 505,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.390.028,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 2.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Barreto & Pincinato Negócios Imobiliários

CONTATO : V8048 / 2947576204

TELEFONE : (11)-45233737

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.030,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 954,39
		VARIAÇÃO : 0,9264
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
 SETOR : 29 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Arnaldo Giuntini NÚMERO : 25
 COMP. : BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 560,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 495,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.292.836,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Barreto & Pincinato Negócios Imobiliários
 CONTATO : V8628 / 2948154150 TELEFONE : (11)-45233737
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 905,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 835,11
		VARIAÇÃO : 0,9221
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Demétrio Mussi

NÚMERO : 105

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 560,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,907 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 855.637,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Unique Brokers
 CONTATO : Anúncio: CA0234 / 2946031699 TELEFONE : (11)-48369293
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.445,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.332,71
		VARIAÇÃO : 0,9221
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Beraldi

NÚMERO : 20

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 367,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

24,47

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

420,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,776

IDADE REAL : 5

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k):

0,907

CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

1.026.765,26

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Márcia Pauli

CONTATO : Anúncio: CA02544 / 2943171665

TELEFONE : (11)-952300400

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.003,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 936,02
		VARIAÇÃO : 0,9329
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

Marcia Pauli Imóveis



FOTO N° 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
 SETOR : 29 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Beraldi NÚMERO : 339
 COMP.: BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 490,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.096.952,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Bulgarelli Imóveis
 CONTATO : CA02328 / 2950345314 TELEFONE : (11)-45226337
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.434,79
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.323,03
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
 SETOR : 29 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Beraldi NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 332,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,13
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 425,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.049.298,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Márcia Pauli
 CONTATO : CA02503 / 2942944909 TELEFONE : (11)-952300400
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.149,70
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.132,43
PROFUNDIDADE Cp : 0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9850
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

Mercado Pauli Imóveis

FOTO Nº 1



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pêrsio César Ferreira Gandra

NÚMERO : 100

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 560,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 351,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 1.022.039,57 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Jamil Giacomello Imóveis
 CONTATO : COD. 9162 TELEFONE : (11)-45211000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.148,14
TESTADA Cf :	-0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.058,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 11/11/2020

SETOR: 29

QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professora Altomira Franchi Benardi

NÚMERO : 29

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 408,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 298,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 778.313,62 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Bless Brokers Negócios Imobiliários

CONTATO : 000950 / 2951034082

TELEFONE : (11)-42301577

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.180,60
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.088,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 29

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua José Beraldi, 170

DATA : 12/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☐ Localização	0,01
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Av. Arnaldo Giuntini, 289	884,94	951,55	1,0753	1,0001
☒	2 Av. Arnaldo Giuntini, SN	1.030,26	954,39	0,9264	0,9999
☒	3 Avenida Arnaldo Giuntini, 25	905,65	835,11	0,9221	0,9999
☒	4 Rua Doutor Demetriel Mussi, 105	1.445,29	1.332,71	0,9221	0,9999
☒	5 Rua José Beraldi, 20	1.003,36	936,02	0,9329	0,9999
☒	6 Rua José Beraldi, 339	1.434,79	1.323,03	0,9221	0,9999
☒	7 Rua José Beraldi, SN	1.149,70	1.132,43	0,9850	1,0000
☒	8 Rua Pêrsio César Ferreira Gandra, 100	1.148,14	1.058,71	0,9221	0,9999
☒	9 Rua Professora Altomira Franchi Benardi, 29	1.180,60	1.088,64	0,9221	0,9999

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	884,94	951,55
2	1.030,26	954,39
3	905,65	835,11
4	1.445,29	1.332,71
5	1.003,36	936,02
6	1.434,79	1.323,03
7	1.149,70	1.132,43
8	1.148,14	1.058,71
9	1.180,60	1.088,64

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

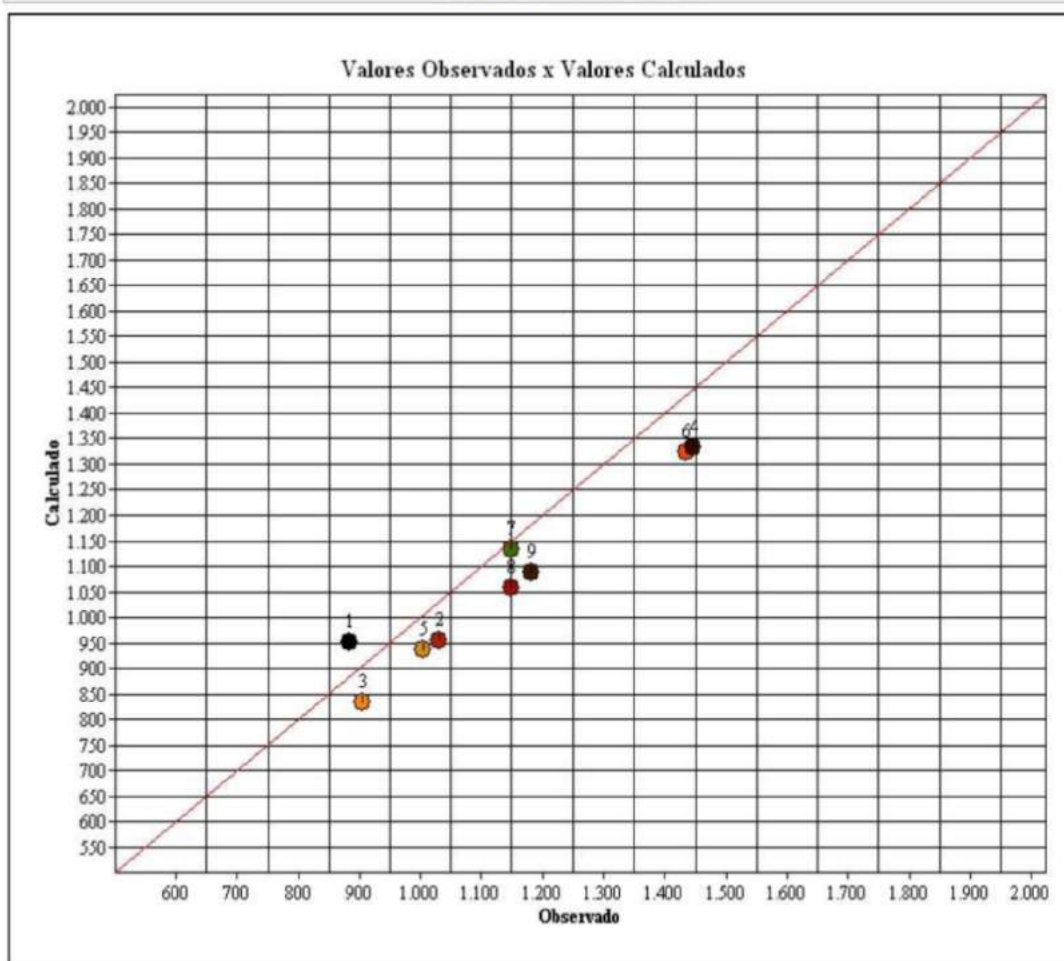
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3

E-MAIL: LUIZCARLOS@LCMR.COM.BR - FONE: (11) 3759-2381 / CEL: (11) 98258-5533

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1