

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 0011411-84.2003.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te}: SEVERINO OLIVEIRA DOS SANTOS

REQ.^{do}: CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA DIAS

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, 14 julho de 2022.



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

754
Ø

I – PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

SEVERINO OLIVEIRA DOS SANTOS

I.2 - REQUERIDO:

CARLOS HENRIQUE DE OLIVEIRA DIAS

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano denominado Garagem nº 53 do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes, conforme Certidão de Penhora e de fls. 433/434 dos autos.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de determinar o valor de venda do imóvel denominado Garagem nº 53 do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes situado à Rua Atibaia, nº 500, Bairro da Colônia, município de Jundiaí/SP, com área útil de construída de 11,985 m², objeto da Matrícula nº 48.672 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (fls. 405/407).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

755
P

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".

I.5.2 – "Normas para avaliação de imóveis da CAJUFA – Comissão de Peritos da Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

756
P

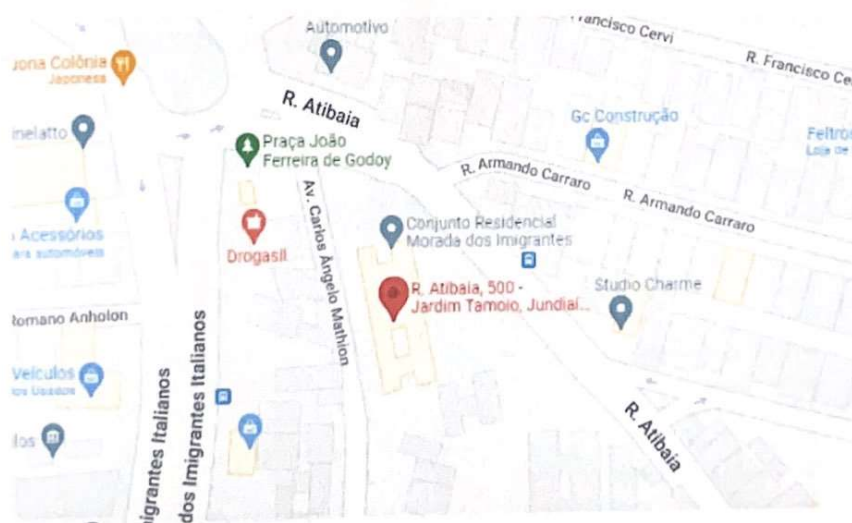
II – VISTORIA

No dia 15 do mês de junho do ano de 2022, 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.

Esteve presente na vistoria conjunta a zeladora do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes, Sra. Wanda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está localizado no Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes situado à Rua Atibaia, nº 500, Bairro da Colônia, município de Jundiaí/SP, vide a seguir:



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



II.2 - ACESSO

O acesso ao Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes é feito a partir da Rua Atibaia.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

A seguir dados do imóvel perante a municipalidade de Jundiaí:

Dados do Lote	
Setor	18
Quadra	35
Lote	47
CEP	13219816
Logradouro	R. ATIBAIA
Número	500
Complemento	APA1 32 PAV4
Loteamento	LT. COLÔNIA

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

Bairro	JARDIM TAMOIO
Tipo de Propriedade:	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	3832
Fração Ideal	0,0097
Área Construída	54
Uso	APARTAMENTO EM CONDOMINIO
Cartório	2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	48967
Data do Título	11/07/1988
Número da Ficha	R5

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.

II.5 – DO IMÓVEL EM ESTUDO

O imóvel em estudo vem a ser a garagem nº 53 do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes com área útil de construída de 11,985m².

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

759
A

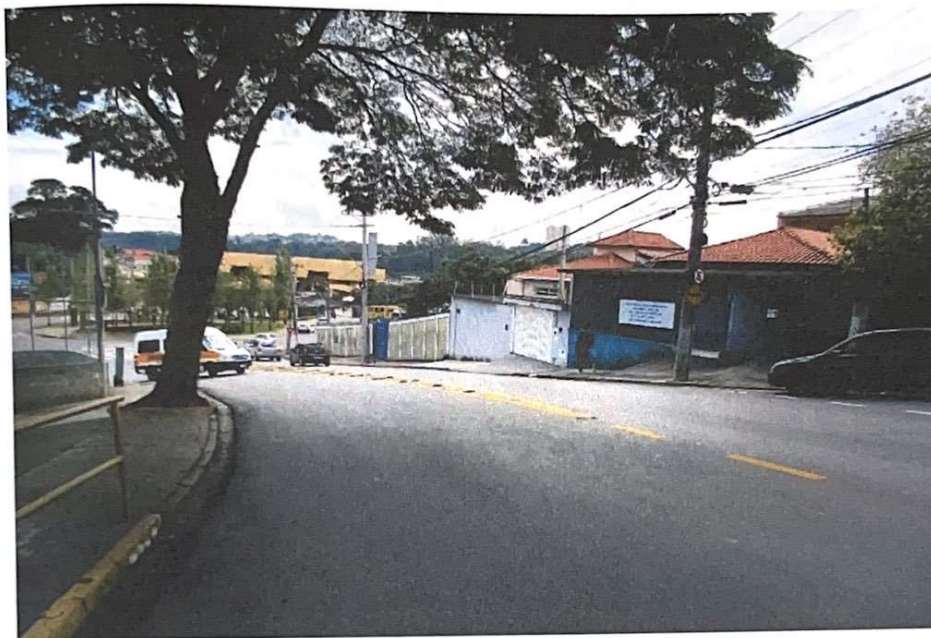


Foto nº 1: Vista da Rua Atibaia. O observador se encontra defronte ao Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes onde se localiza a vaga de garagem nº 53 olhando em direção à Avenida dos Imigrantes Italianos.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

760
P



Foto nº 2: Outra vista da Rua Atibaia. 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

761
70



Foto nº 3: Vista do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes
sob nº 500 da Rua Atibaia.

Luiç Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

762
P



Foto nº 4: Vista do acesso para o interior do Condomínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

763
D



Foto nº 5: Vista geral da garagem localizada no subsolo do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

764
P



Foto nº 6: Vista da garagem nº 53 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

765
P



Foto nº 7: Outra vista da garagem nº 53 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

766
D

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. dos autos.

Data: 07/08/1986

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

Matrícula nº 48.672 (Registro anterior: Matrícula nº 10.466 e Convenção de Condomínio, registrado sob nº 03.794 (Lº 3 Registro deste Cartório)

Proprietário: Carlos Henrique de Oliveira Dias e Simone Rodrigues Pedrozo Dias.

Imóvel:

IMÓVEL: - UMA GARAGEM, sob nº 53, localizada no sub-solo do BLOCO "A", do CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DOS INIGRANTES, bairro da Colônia, situada à RUA ATIBÁIA, nº 500, confluência com a avenida Carlos Angelo Mathion, nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2a. Circ. Imobiliária, contendo a área útil de 11,9850m2., área comum de 11,4768m2., área total construída de 23,4618m2., fração ideal no terreno de 0,4207% ou 17,1585m2., Contribuinte PMJ nº 18.035.004-7.-.-.-.-.-.-.-.

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

767
Ø

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.

A presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel denominado Garagem nº 53 do Conjunto Residencial Morada dos Imigrantes situado à Rua Atibaia, nº 500, Bairro da Colônia, município de Jundiaí/SP, com área útil de construída de 11,985m², objeto da Matrícula nº 48.672 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (fls. 405/407).

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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.

IV.1.1 – Critério de Cálculo

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

768
D

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

IV.1.2 - DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1.2.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

Após pesquisa imobiliária realizada na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando obteve-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

769
Ø

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda no próprio Condomínio onde se situa o imóvel em estudo (Garagem nº 53), devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 3.479,17/\text{m}^2$$

No caso presente, versa a avaliação sobre uma vaga de garagem a qual será avaliada à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem em conformidade com às diretrizes previstas no item 10.5 da Norma de Avaliação CAJUFA, que diz:

10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS.

10.5. As vagas de garagem coletivas (subsolos ou térreo sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

IV.1.2.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por:

$V_{\text{IMÓVEL}} = A \times v.$, onde:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

V_T = Valor do imóvel;

A = Área do imóvel = 11,985 m²

V = Valor básico unitário, em R\$/m²

III.1.2.3. – VALOR DA IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por:

$$V_T = 11,985 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.479,17/\text{m}^2 \times 50\% = \text{R\$ } 20.848,92$$

Em numeros redondos:

$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 20.850,00 - 07/2022 - (\text{Vinte mil e oitocentos e cinquenta reais}).$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

771
P

V – CONCLUSÃO

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

**“IMÓVEL DENOMINADO GARAGEM Nº 53
DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA
DOS IMIGRANTES SITUADO À RUA
ATIBAIA, Nº 500, BAIRRO DA COLÔNIA,
MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP, MATRÍCULA
Nº 48.672 DO 2º CRI JUNDIAÍ/SP”**

em: **R\$ 20.850,00 – (Vinte mil e oitocentos e
cinquenta reais) – Julho de 2022.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

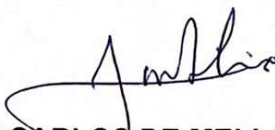
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

772
P

VI – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente **LAUDO TÉCNICO** que consta de 22 (vinte e duas) páginas impressas somente no anverso, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 02 (dois) anexos.

Jundiaí, 19 de julho de 2022



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos
2. Resumo da Avaliação

Página 22

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

173
P

ANEXO 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

Página 23



GeoAvaliarPro

774
D

DADOS DA FICHA

1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Atibaia

COMP. : Conj. Residencial Morad

BAIRRO : Bairro da Colônia

CEP :

UF : SP

NÚMERO : 500

CIDADE : JUNDIAI - 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 (At) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Sim

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,541

IDADE : 36

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1 VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

54,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2 SUÍTES :

0 W.C. :

1 QUARTO EMPREGADAS :

0 PISCINA :

0 SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0 PLAYGROUND :

0 SUPERIORES :

0 APTO/ANDAR :

0 SUB-SOLOS :

0

0

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\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Viva Real

CONTATO :

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.666,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.666,67
		VARIAÇÃO : 1,0000



GeoAvaliarPro

775
Ø

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

776
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Atibaia

COMP.: Conj. Residencial Morad

BAIRRO : Bairro da Colônia

NÚMERO : 500

CEP :

UF : SP

CIDADE : JUNDIAI - 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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

PROF. EQUIV. (Pe) :

1,00

TOPOGRAFIA :

caldo para os fundos de 5% até 10%

ESQUINA :

Sim

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,541

IDADE : 36

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

54,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² : 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2 SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

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\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Informações obtida no Conj. Residencial Morada dos Imigrantes

CONTATO :

Zeladora Sra. Wanda

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.666,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.666,67
		VARIAÇÃO : 1,0000



GeoAvaliarPro

777
P

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

778
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

SETOR : 1 QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2022
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alibala

COMP.: Conj. Residencial Morad

BAIRRO : Bairro da Colônia

NÚMERO : 500

CEP :

UF : SP

CIDADE : JUNDIAI - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Hadja Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-972710414

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.333,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GecAvaliarPro

779
Ø

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

780
P

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022			
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2022
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO : Rua Atibaia			
COMP.: Conj. Residencial Morad		BAIRRO : Bairro da Colônia	NÚMERO : 500
CEP :	UF : SP	CIDADE : JUNDIAI - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
CARACTERÍSTICAS		FACE:	
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,541	IDADE:	36 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	195.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Poliane Corretora de Imóveis - CRECISP 209350F		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-982373716			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.250,00
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro

789
Ø

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

DATA DA PESQUISA : 14/07/2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

SETOR : 1

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

782
P

ANEXO 02

Resumo da Avaliação

Página 24

GeoAvaliarPro[®]783
P**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Rua Alibáia, 500

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SÃO PAULO - SP

DATA: 14/07/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,01
☒ Obsolescência	Idade 36
☒ Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

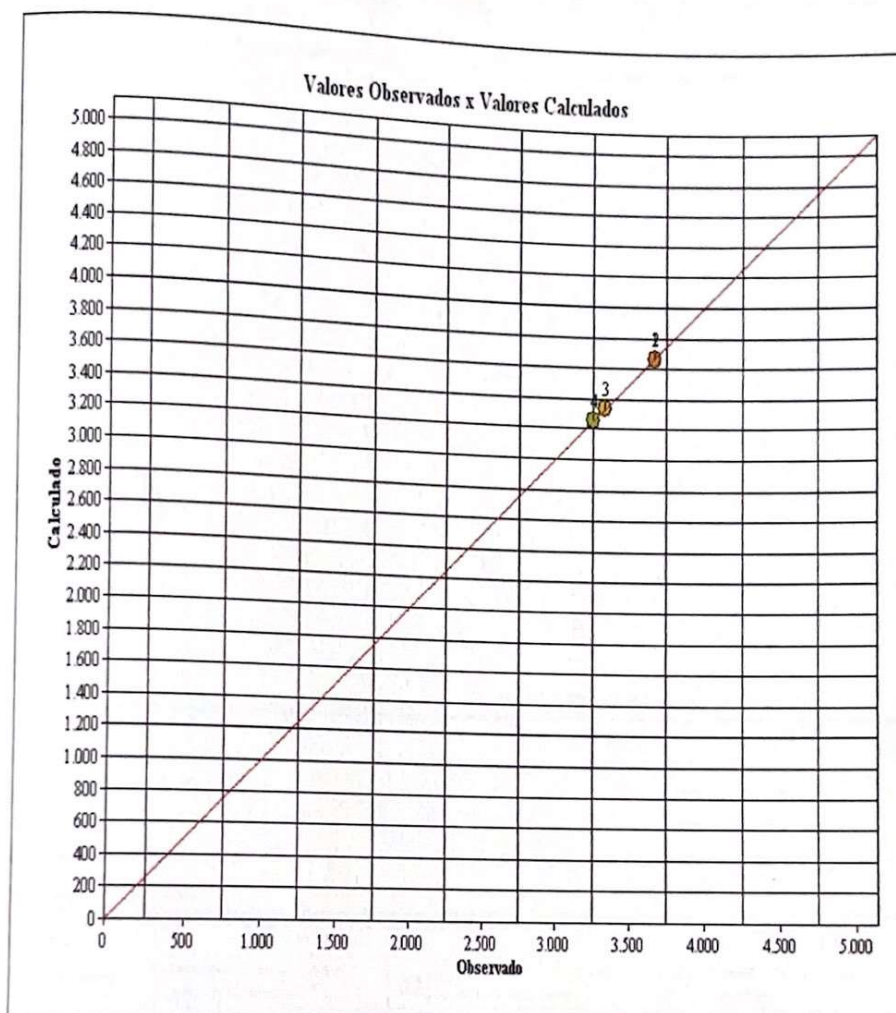
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Afibaia ,500	3.666,67	3.666,67	1,0000
☒	2 Rua Afibaia ,500	3.666,67	3.666,67	1,0000
☒	3 Rua Afibaia ,500	3.333,33	3.333,33	1,0000
☒	4 Rua Afibaia ,500	3.250,00	3.250,00	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.666,67	3.666,67
2	3.666,67	3.666,67
3	3.333,33	3.333,33
4	3.250,00	3.250,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GecAvaliarPro

787
D

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Atibaia 500 garagem nº 53 Bairro da Colônia JUNDIAI - SP

Cliente : 6ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP

Data : 14/07/2022

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 54,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.479,17

Desvio Padrão : 219,16

- 30% : 2.435,42

+ 30% : 4.522,92

Coeficiente de Variação : 6,3000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.479,17

Desvio Padrão : 219,16

- 30% : 2.435,42

+ 30% : 4.522,92

Coeficiente de Variação : 6,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	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 ☒	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as caract 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 "a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.479,17

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.479,17000

VALOR TOTAL (R\$): 187.875,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.299,68

INTERVALO MÍNIMO : 3.299,68

INTERVALO MÁXIMO : 3.658,66

INTERVALO MÁXIMO : 3.658,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1