

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

25
949/10
747
A

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

309 FJAI.16.00021616-4 140316 1104 46

REF.: PROCESSO Nº 0015324-30.2010.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

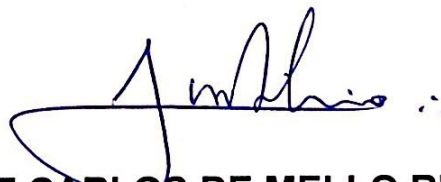
AÇÃO: SUMÁRIA

REQ.^{te}: ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA

REQ.^{do}: MIGUEL MARQUETTI INDÚSTRIAS GRÁFICAS LTDA

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 de março de 2016



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

748
P

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA

I.2 - REQUERIDO:

**MIGUEL MARQUETTI INDÚSTRIAS
GRÁFICAS LTDA**

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Avenida Fernando Arens, nº 1830/18569, Jardim do Lago, município de Jundiaí/SP, com área de terreno com 1.800,00 m² (hum mil e oitocentos metros quadrados), matriculado sob n.º 106.785 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, e inscrito na municipalidade sob nº 23.022.0042.

8

749
Ø

4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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.

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.

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".

Ø

750
\$

II - VISTORIA

No dia 29 do mês de fevereiro do ano de 2016, 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 o atendimento ao artigo 431-A do CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência, sendo certo que no dia e hora aprazados compareceu apenas o Sr. Carlos Roberto Almeida.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide localiza-se na Avenida Fernando Arens, nº 1830/18569, Jardim do Lago, município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito através da Avenida Fernando Arens.

✍

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

751
\$

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona residencial do Município de Jundiaí.

II.4 - TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana.

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

II.6 - BENFEITORIAS

Verificamos a existência de uma área construída identificada como galpão comercial no interior da área em lide, com área total construída de 1.757,00 m².

II.7 - 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.

Página 5

je

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

752
P



Foto 01: Vista da Avenida Fernando Arens. O observador encontra-se defronte ao imóvel em estudo olhando em direção ao centro do município de Jundiaí.

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

753
p



Foto 02: Outra vista da Avenida Fernando Arens. 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

754
B



Foto 03: Vista da fachada do imóvel sob nº 1830/1856 da Avenida Fernando Arens.

LC



Foto 04: Vista do acesso para o interior do imóvel.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

756
P



Foto 05: Vista de um prédio comercial contendo salas de escritórios.

je

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

757
D

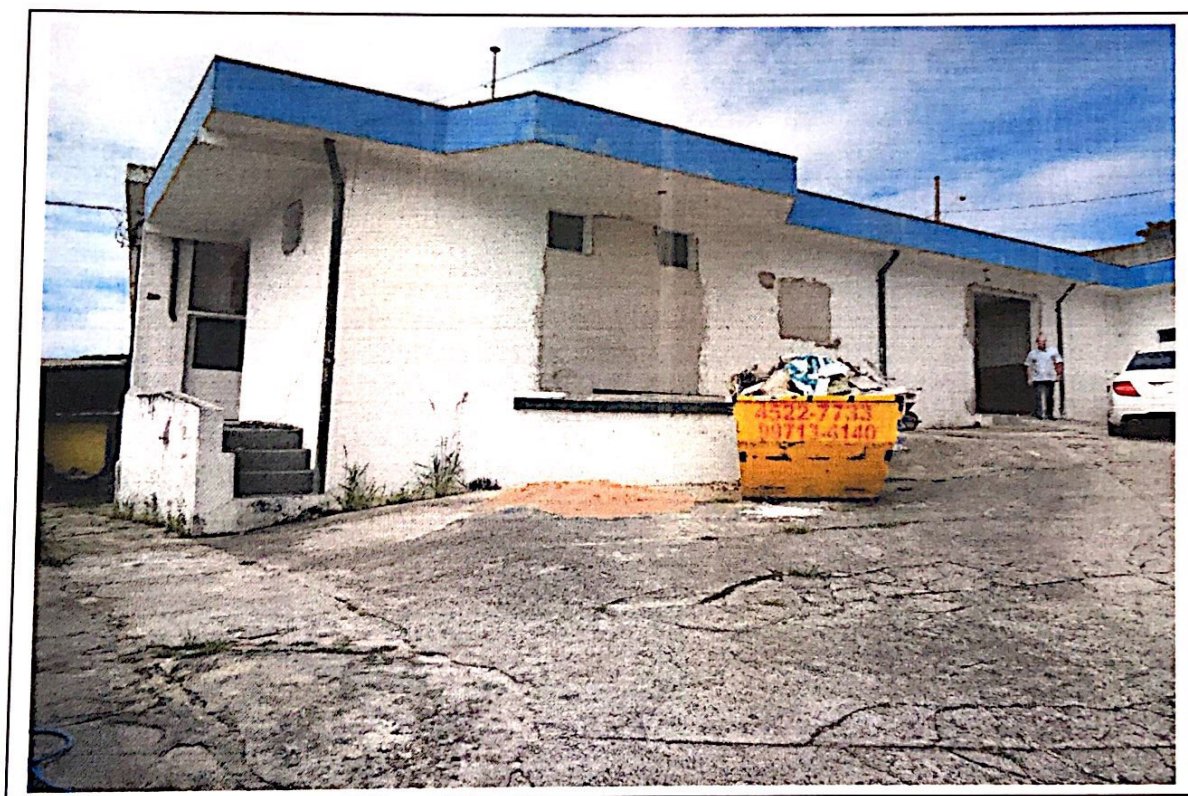


Foto 06: Vista de outra parte da área edificada atualmente locada.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

758
P



Foto 07: Vista de uma área coberta com telhas de zinco.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

759
8



Foto 08: Vista de um escritório. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

8

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

760
A



Foto 09: Vista de uma sala intermediária entre dois escritórios. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje.

je

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

761
P

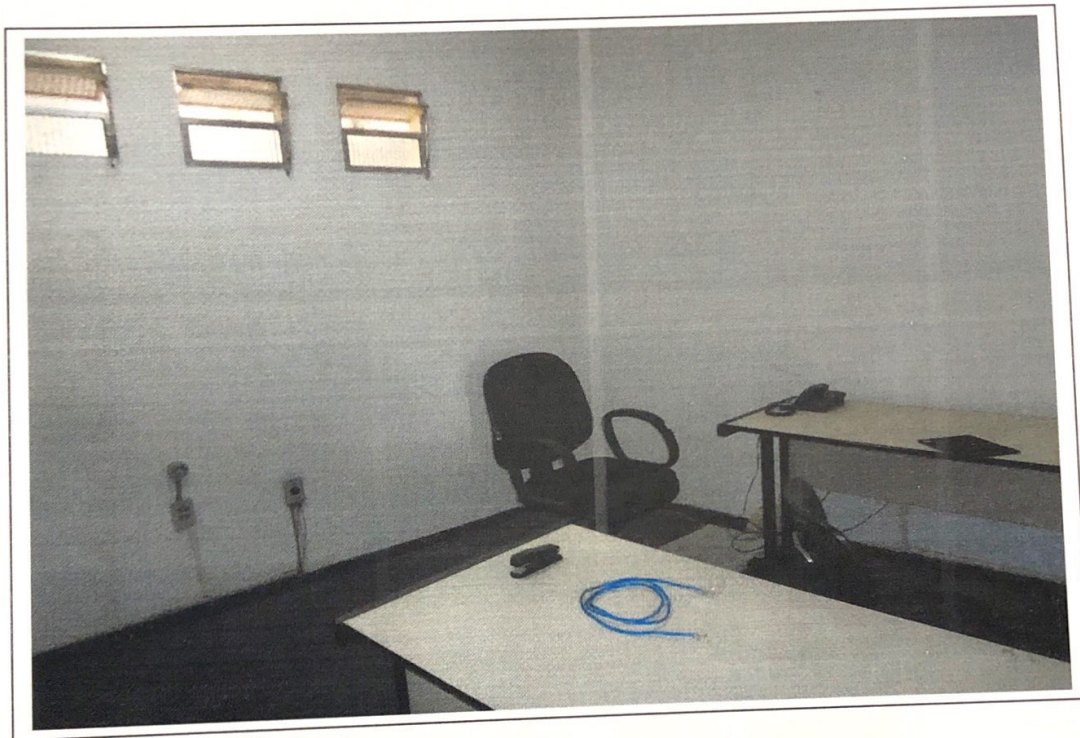


Foto 10: Vista de mais um escritório.

✍

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

762
P



Foto 11: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Je

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

763
B

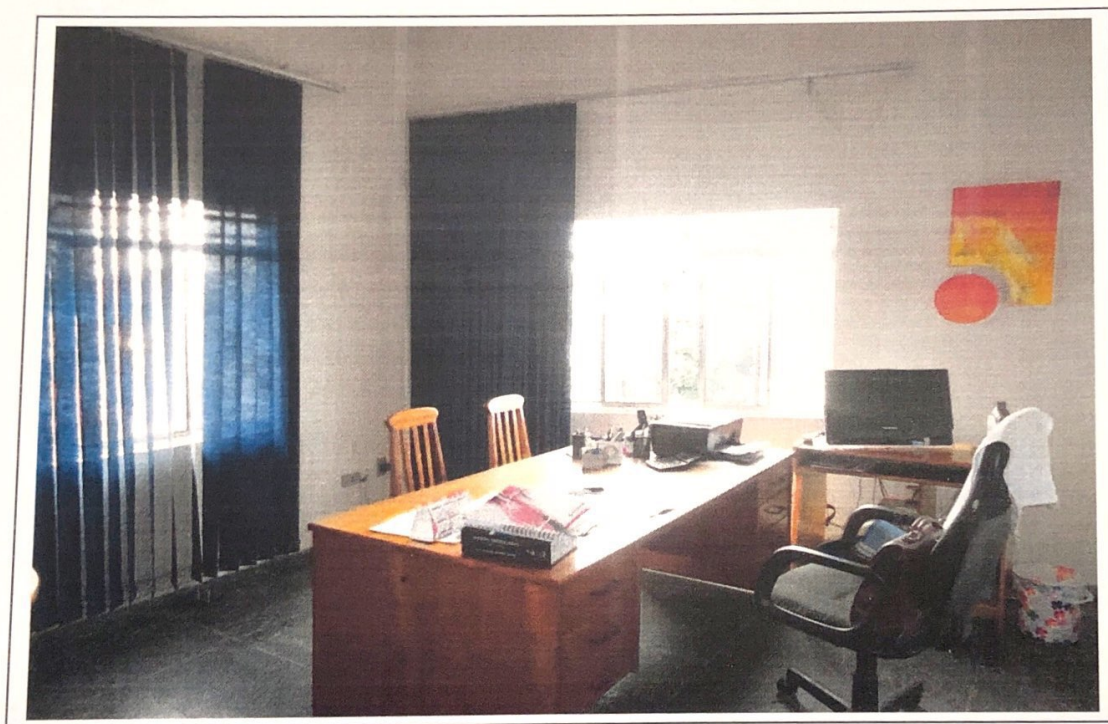


Foto 12: Vista de um escritório existente na parte superior da edificação. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

8

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

764
78



Foto 13: Vista de outro cômodo utilizado como escritório com acabamentos idênticos aos da foto retratada anteriormente.

78

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

765
p



Foto 14: Vista de outro escritório. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

je



Foto 15: Vista da copa/cozinha. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes parte revestidas em massa pintadas em látex e parte azulejadas, forro em laje.

767
Ø



Foto 16: Vista dos fundos do terreno.

768
P



Foto 17: Vista do setor de impressão da gráfica a qual funciona no interior do imóvel e é coberta com telhas de fibrocimento.

LC



Foto 18: Vista da parte atualmente locada e em fase de reforma. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro rebaixado em gesso.



Foto 19: Outra vista da área atualmente locada.



Foto 20: Vista do salão principal.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

772
P

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO
CADASTRAL

03000073

00.000.000001-00

MIGUEL MARCHETTI INDÚSTRIAS GRÁFICAS LTDA

21.475.468 - Fabricação de artefatos de papel, papéis, cartões e cartões para escritório

200.2 - SOCIEDADE EMPRESARIAL LIMITADA

IV FERNANDO ARENS

15.222.573

VILA PROGRESSO

14/11/2013

Foto 21: Vista do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da empresa Miguel Marchetti Indústrias Gráficas Ltda.

773
P

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. 668; 699/700 dos autos.

Data: 16/02/1968

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

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 106.785 (Registro anterior: Transcrição nº 70.968, fls 55 do Livro 3-BX, feita aos 16 de fevereiro de 1968, no 1º Oficial de Registro de Imóveis local).

Proprietário: Miguel Marchetti S/A Indústrias Gráficas

Imóvel: "GALPÃO PARA INDÚSTRIA sob número 1.830 E DUAS CASAS RESIDENCIAIS GEMINADAS sob número 1.856 da AVENIDA FERNANDO ARENS, com respectivo terreno constituído do lote n.04 da quadra 04 do JARDIM DO LAGO, nesta cidade e comarca de Jundiaí, com a área de 1.800,00 m2, medindo 55,00 metros de frente para a RUA SAMUEL MARTINS, por 52,50 metros de frente para a AVENIDA FERNANDO ARENS, por 38,30 metros do lado direito, onde confronta com os lotes ns. 05 e 28; 38,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote n.03".

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

je

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.

III.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 - DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL DA AVENIDA FERNANDO ARENS, Nº 1830/1856

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 1, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 2 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 1.030,13 / \text{m}^2 \text{ (Dezembro/2015)}$$

IV.1.1.2 - DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO:

Tendo em vista as pesquisas utilizadas como elementos comparativos são datadas de dezembro/2015 e a presente avaliação é feita para a data base de março/2016, necessário se faz a atualização do valor básico unitário por meio do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade interna da Fundação Getúlio Vargas), ou seja:

$$V = \text{R\$ } 1.030,13 / \text{m}^2 \times 1.052,9281 / 1.024,8473$$

$$V = \text{R\$ } 1.058,35 / \text{m}^2 - \text{ (Março/2016)}.$$

IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

776
P

$V_t = A \times v \times C_{test} \times C_{area}$, onde:

V_t = Valor do terreno;

A = Área de terreno 1.800,00 m²;

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

C_{test} = Coeficiente de testada;

C_{area} = Coeficiente de área

IV.1.2.1 - DOS COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada

O coeficiente de testada é dado por:

$$C_{test} = (20/10)^{0,25} = 1,1486$$

b. Coeficiente de área

No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área de terreno de 1.800,00 m². Para o cálculo do valor unitário básico foi o mesmo estabelecido para uma situação considerada "paradigma" com área de terreno média de 320,00 m² em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos.

✍

Assim, tendo em vista que a área de terreno avalianda é superior a 30% da área de terreno “paradigma”, utilizar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autora de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, a saber:

$$F_{\text{área}} = (\text{área “paradigma”} / \text{área avalianda})^{(1/16)} = 0,8977$$

IV.1.3 – VALOR DA ÁREA

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 1.800,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.058,35 / \text{m}^2 \times 1,1486 \times 0,8977 = \text{R\$ } 1.964,272,90$$

Em numeros redondos:

$V_t = \text{R\$ } 1.964.270,00 - 03/16 - (\text{Hum milhão, novecentos e sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais}).$

IV.2 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

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

- Benfeitoria: Galpão Simples

IV.2.1 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias 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

IV.2.1.1. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtido no bojo do presente feito, da Certidão de Contribuinte Imobiliário (vide Anexo 3) e devidamente verificados no decorrer de nossas diligências ao local, tem-se que:

$$A_c = 1.757,00 \text{ m}^2$$

IV.2.1.2. - 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 os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo do tipo “Galpão padrão Simples – limite superior, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$v_c = 0,960 \times R_8N = 0,960 \times R\$ 1.227,17/ m^2 = R\$ 1.178,08/ m^2 (03/2016)$$

780
P

IV.2.1.3. - 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, imóvel comercial – galpão simples, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,6333 ou 63,33%.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o galpão a classificação “c – 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:

$$FOC = 0,2 + 0,470 \times (1-0,2) = 0,576$$

IV.3. - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V = 1.757,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.178,08 / \text{m}^2 \times 0,576$$

Em numeros redondos:

$V_b = \text{R\$ } 1.192.250,00 - 03/2016$ – (Hum milhão, cento e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta reais).

IV.4 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 1.964,270,00

- Valor das benfeitorias.....R\$ 1.192.250,00

- Valor do imóvelR\$ 3.156.520,00

– (Três milhões, cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e vinte reais) – 03/2016.

IV.5 –DA FRAÇÃO IDEAL DO VALOR DO IMÓVEL

O valor da fração ideal penhorada (50% - vide fls. 700) será dado por:

$$V_{\text{fração ideal}} = \text{R\$ } 3.156.520,00 * 50\% = \text{R\$ } 1.578.260,00$$

$V_{\text{fração ideal}} = \text{R\$ } 1.578.260,00$ – (hum milhão, quinhentos e setenta e oito mil, duzentos e sessenta reais) – março de 2016.

V – CONCLUSÃO

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

“Fração ideal de 50% do Imóvel situado na Avenida Fernando Arens, nº 1830/1856 – Jardim do Lago – Jundiaí/ SP”.

em: **R\$ 1.578.260,00 – (Hum milhão, quinhentos e setenta e oito mil, duzentos e sessenta reais) – março de 2016.**

783
p

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 37 (trinta e sete) folhas deste papel impressas somente no anverso, rubricadas, exceto a primeira e esta última que seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 3 (três) anexos.

Jundiaí, 14 de março de 2016



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Elementos de Pesquisa
2. Resumo da Avaliação
3. Certidão de Contribuinte Imobiliário

Página 37

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

784
10

ANEXO 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302, VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: LUIZCARLOS@LCMR.COM.BR - FONE/FAX: (11) 3759-2381

LC



GeoAvaliarPro

785
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SETOR : 10

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Curado

COMP.:

BAIRRO : Vila Progresso

NÚMERO : 10

CEP :

UF : SP

CIDADE : JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

- ☒ 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: 330,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONDIÇÃO : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 264,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 410.604,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 760.000,00

MOBILIÁRIA : Mosaico Imóveis

CONTATO : Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 828,47
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 828,47
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDIÇÃO Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

je

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

787
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SETOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Cumado

COMP.:

CEP:

BARRIO : Vila Progresso

UF: SP

NÚMERO : 1049

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: 200,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,53
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 151,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 225.110,42 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 583.000,00

MOBILIÁRIA : Mosaico Imóveis

CONTATO : Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.497,95
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.544,03
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0308
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDIÇÃO Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





GeoAvaliarPro

789
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Cumado

NÚMERO : 324

COMP.:

BARRIO : Vila Progresso

CIDADE: JUNDIAI - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS:

- ☒ 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 500,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 1,560 DADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 925.932,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.700.000,00

MOBILIÁRIA: Mosaico Imóveis

CONTATO: Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FTADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FTADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
CONDIÇÃO Fc:	0,00	FTADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FTADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.006,78
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.006,78
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 3

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SETOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEODRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Curado

COMP.:

BARRIO : Vila Progresso

NÚMERO : 839

CEP:

UF: SP

CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

- ☒ 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: 300,00

TESTADA - (cf) m

7,00

PROF. EQUIV. (Pe):

42,86

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

147,00 M²

PADRÃO CONSTR: casa médio

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 20

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,800

CUSTO BASE (R\$):

1.225,07

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

199.678,57

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 470.000,00

MOBILIÁRIA: Mosaico Imóveis

CONTATO: Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FTADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FTADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
CONDIÇÃO Fc:	0,00	FTADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FTADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 901,07
		HOMOGENEIZAÇÃO: 903,12
		VARIAÇÃO: 1,0023
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

NÚMERO ELEMENTO : 4

SEIOR: 10

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

793
φ

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Rachel Simonsen

NÚMERO : 201

COMP.:

BAIRRO : Vila Progresso

CIDADE: JUNDIAI - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS:

- ☒ 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,73
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 124.192,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 380.000,00

MOBIÁRIA : Trenton Imóveis

CONTATO : Sra. Denise

TELEFONE: (11)-48170887

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.742,46
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.827,40
PROFUNDIDADE Cp : 0,05	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDIÇÃO Fe : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 5

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

795
p

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEI TOR: 10 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Hegg

COMP.:

NÚMERO : 486

CEP:

BARRIO : Vila Progresso

CIDADE: JUNDIAI - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

- ☒ 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: 595,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,09
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSIÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 900.000,00

MOBIÁRIA: Mosaico Imóveis

CONTATO: Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FTADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	FTADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
CONSIÊNCIA Fc:	0,00	FTADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FTADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.361,34
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.412,89
		VARIAÇÃO: 1,0379
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA:

NÚMERO ELEMENTO: 6

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Alves

NÚMERO : 338

COMP.:

BARRO : Vila Progresso

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: 405,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,75

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 212,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 179.639,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 800.000,00

MOBILIÁRIA : Proprietária

CONTATO : Sra. Sílvia

TELEFONE: (11)-42160237

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.334,22
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.334,22
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONDIÇÃO Fc: 0,00	FTADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FTADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Marques Lisboa

COMP.:

BARRO : Vila Progresso

NÚMERO : 659

CEP:

UF: SP

CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSIÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 197,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparo simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 267.596,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 600.000,00

MOBILIÁRIA : Mosaico Imóveis

CONTATO : Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 908,01
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 908,01
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSIÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 02/12/2015

NÚMERO ELEMENTO: 8

SEIOR: 10

QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Le sta p is

COMP.:

BAIRRO : Vila Pro gress o

NÚMERO : 142

CEP:

UF: SP

CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,71
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 114.102,04 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 330.000,00

MOBILIÁRIA : Bizuti Imóveis

CONTATO : Sr. Rafael

TELEFONE: (11)-27099445

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.199,43
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.199,43
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDIÇÃO Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

SEIOR: 10 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Resende Fêijo

NÚMERO : 514

COMP.: esquina com a Rua Dr. FRANKO : Vila Progresso

CIDADE: JUNDIAI - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

- ☒ 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: 285,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSIÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 224,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 264.716,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 650.000,00

MOBILIÁRIA: Mosaico Imóveis

CONTATO: Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-45272099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.123,80
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.123,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSIÊNCIA Fc: 0,00	FTADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FTADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

B

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO: 10

DATA DA PESQUISA: 02/12/2015

SEIOR: 10 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Zeferey

NÚMERO : SN

COMP.: esquina com a Rua Seco BARRO : Vila Progresso

CIDADE: JUNDIAI - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSIÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 184.193,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 465.000,00

MOBILIÁRIA : A. Predial Imóveis

CONTATO : Sr. Elias

TELEFONE: (11)-45215266

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 937,23
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 937,23
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSIÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

SEIOR: 10

QUADRA:

ÍNDICE DO ILOCAL: 0,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Zuferey

COMP.:

BAIRRO : Vila Progresso

NÚMERO : s/nº

CEP:

UF: SP

CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

- ☒ 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: 254,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSIÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 360,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 DADEREAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.225,07
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 559.915,01 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 750.000,00

MOBIÁRIA : Trenton Imóveis

CONTATO : Sra. Denise

TELEFONE: (11)-48170887

OBSERVAÇÃO:

Imóvel com transação realizada em novembro de 2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

EATORES NORMA IBAPE/SP	EATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 453,09
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 453,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSIÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 02/12/2015

NÚMERO ELEMENTO : 12

SEIOR: 10

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO 02

Resumo da Avaliação

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302, VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: LUIZCARLOS@LCMR.COM.BR - FONE/FAX: (11) 3759-2381



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: Rua Pedro Romavanti, 57

DATA: 02/12/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO 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

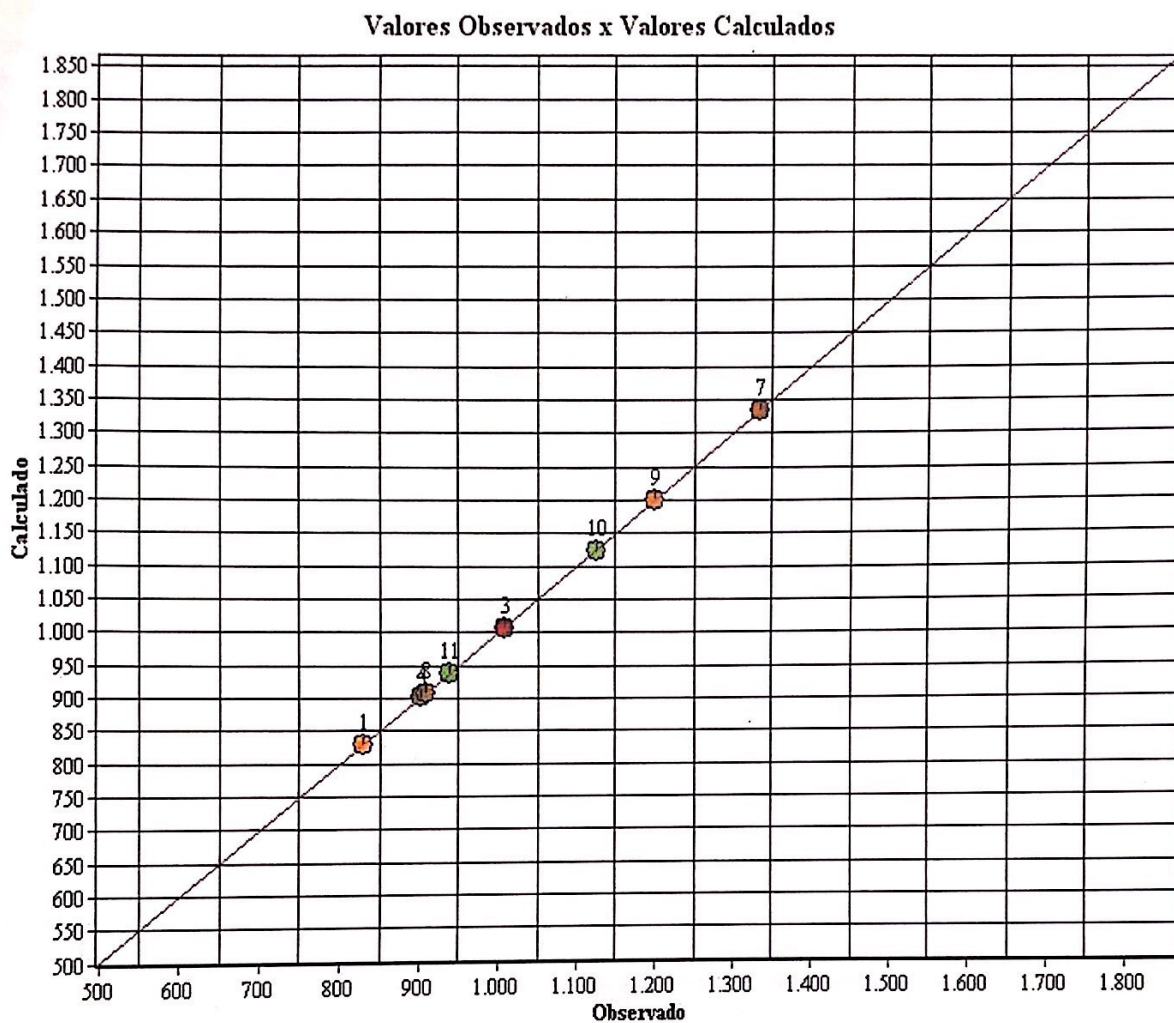
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Capitão Curado ,10	828,47	828,47	1,0000	1,0000
☐	2 Rua Capitão Curado ,1049	1.497,95	1.544,03	1,0308	1,0000
☒	3 Rua Capitão Curado ,324	1.006,78	1.006,78	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Capitão Curado ,839	901,07	903,12	1,0023	1,0000
☐	5 Rua Dona Rachel Simonsen ,201	1.742,46	1.827,40	1,0487	1,0000
☐	6 Rua Doutor Hegg ,486	1.361,34	1.412,89	1,0379	1,0000
☒	7 Rua Francisco Alves ,338	1.334,22	1.334,22	1,0000	1,0000
☒	8 Rua Joaquim Marques Lisboa ,659	908,01	908,01	1,0000	1,0000
☒	9 Rua Lepais ,142	1.199,43	1.199,43	1,0000	1,0000
☒	10 Rua Resende Fêjó ,514	1.123,80	1.123,80	1,0000	1,0000
☒	11 Rua Zeferey ,SN	937,23	937,23	1,0000	1,0000
☐	12 Rua Zuferey ,s/nº	453,09	453,09	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	828,47	828,47
2	1.497,95	1.544,03
3	1.006,78	1.006,78
4	901,07	903,12
5	1.742,46	1.827,40
6	1.361,34	1.412,89
7	1.334,22	1.334,22
8	908,01	908,01
9	1.199,43	1.199,43
10	1.123,80	1.123,80
11	937,23	937,23
12	453,09	453,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno

Local: Rua Pedro Floravanti 57 Vila Progresso JUNDIAÍ - SP

Data: 02/12/2015

Cliente: 6ª Vm Cíveldo Fm de Jundiaí

Área m²: 250,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.029,88

Desvio Padrão: 173,75

- 30%: 720,91

+ 30%: 1.338,84

Coeficiente de Variação: 16,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.030,13

Desvio Padrão: 173,53

- 30%: 721,09

+ 30%: 1.339,17

Coeficiente de Variação: 16,8500

GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO

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 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

GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.030,13

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.030,13000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 257.533,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 943,32

INTERVALO MÁXIMO: 1.116,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 943,21

INTERVALO MÁXIMO: 1.117,05

GRAUDE PRECISÃO

GRAUDE PRECISÃO: I

K

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

je

ANEXO 03

Certidão de Contribuinte Imobiliário

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302, VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: LUIZCARLOS@LCMR.COM.BR - FONE/FAX: (11) 3759-2381





816.
D

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **23.022.0042** tendo para o exercício de **2016** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	AV. FERNANDO ARENS, 1830 1856 JD. DO LAGO LT. 4 QD. 4
CEP:	13202-571
Área do Terreno:	1.800,00 m²
Padrão de Construção:	INDUSTRIAL ALTO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	1.757,00 m²
Ano da Construção:	1978
Valor Venal Territorial:	R\$ 139.500,00
Valor Venal Predial:	R\$ 617.257,82
Zoneamento:	ZR3 - ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO
Classificação Viária:	CC1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO PEQUENO PORTE

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **11:03:31** do dia **17/02/2016** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **55AC.2A2B.CCCC.DB3F**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

JK