

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 1006346-71.2015.8.26.0309/01 – 6º OFÍCIO

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te}: SERGIO RICARDO VIGGIANO

REQ.^{do}: RONALDO DOUGLAS VELLOSO SILVA SAAD

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\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), conforme depósito de fls. 116 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, 08 de outubro 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: 1006346-71.2015.8.26.0309/01**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. 76****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 116**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.000,00****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 1006346-71.2015.8.26.0309/01 – 6º OFÍCIO

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te}: SERGIO RICARDO VIGGIANO

REQ.^{do}: RONALDO DOUGLAS VELLOSO SILVA SAAD

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, 08 de outubro 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:

SERGIO RICARDO VIGGIANO

I.2 - REQUERIDO:

RONALDO DOUGLAS VELLOSO SILVA

SAAD

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel localizado neste município de Jundiaí e inscrito na municipalidade sob nº 34.009.0007.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o Lote de terreno nº 007 da Quadra H do Condomínio Portal do Paraíso - Fase II situado à Rua Aleixo Zomignani, nº 68 – Portal do Paraíso – município de Jundiaí/SP, inserido na matrícula sob n.º 71.385 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com área de terreno de 504,20 m² (Quinhentos e quatro metros e vinte decímetros 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 18 do mês de agosto 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. 118 dos autos.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Trata-se do Lote de terreno nº 007 da Quadra H do Condomínio Portal do Paraíso - Fase II situado à Rua Aleixo Zomignani, nº 68 – Portal do Paraíso – município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao Condomínio Portal do Paraíso – Fase II é feito através da Rua Aleixo Zomignani.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 deste município de Jundiaí/SP (vide Anexo 02 – Mapa 6 Zoneamento da Lei nº 8.683 de 2016).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

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 - BENFEITORIAS

Consta retratado na Matrícula 71.385 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP, através da averbação Av.7 que sobre o Lote de terreno nº 007 da Quadra H encontra-se erigido um prédio residencial com área construída de 378,34 m². Tendo em vista o impedimento deste signatário de entrar no condomínio especificamente por ordem do ocupante do lote em estudo este signatário irá realizar a valoração com base nos dados coletados junto à funcionários do condomínio que nos forneceram elementos para realizar a valoração ora pretendida.

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

todos os pontos de interesse para o presente feito.



Foto 01: Vista da Rua Aleixo Zomignani. O observador encontra-se defronte à portaria de acesso ao condomínio Portal do Paraíso – Fase II olhando em direção à 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



Foto 02: Vista do acesso para o Condomínio Portal do Paraíso II.

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 do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 44/49 dos autos.

Data:

Doc.: Matrícula do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí – SP

Matricula: 71.385 (Reg. Anterior: R.1 em feito em 16 de novembro de 1979 e Av.10 feita em 19 de junho de 1997 ambos na Matrícula nº 13.845, R.2 feito em 14 de abril de 1997 e Av.4 feita em 19 de junho de 1997, ambos na Matrícula nº 17.784 e R.1 da Matrícula nº 61.760 feito em 07 de julho de 2000.).

Proprietário: Fabiano Rodrigues Bertão

Imóvel: “UM LOTE DE TERRENO sob nº sete (07) da Quadra H do loteamento denominado “Portal do Paraíso – Fase II” situado nesta cidade e comarca com a área de 504,20 metros quadrados, medindo dezessete metros (17,00m) de frente para a Rua Sete (07) do lado direito mede vinte e sete metros e setenta e seis centímetros (27,76m) confrontando com o lote numero seis (06) do lado esquerdo mede trinta metros (30,00) confrontando com o lote número (08) aos fundos mede inicialmente onze metros e oitenta e dois centímetros (11,82) daí deflete à direita e segue com uma distância de cinco metros e sessenta e quatro centímetros (5,64m) confrontando com o lote número três (03).”.

OBSERVAÇÃO: Trata-se da matrícula onde se insere 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

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 007 DA QUADRA H

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.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 2.032,47 / \text{m}^2$$

IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

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

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

C_{AREA} = Coeficiente de área

IV.1.2.1 - DOS COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada.

O coeficiente de testada (IBAPE) é dado por:

$$C_{\text{test}} = (17,00/15)^{0,15} = 1,0189$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

b. Coeficiente de profundidade

O coeficiente de profundidade (IBAPE) é

dado por:

$$C_{\text{prof.}} = 1/(30/29,66)^{0,50} = 0,9943$$

c. Coeficiente de área

Tendo em vista a presente avaliação valer-se para um imóvel situado em Zona Residencial Horizontal Alto com área de referencia de 1.000,00 m² e o Lote 007 da Quadra H possuir 504,20 m² tem-se que a correlação área-paradigma é de:

$$C_{\text{prof.}} = (1.000,00/504,20)^{1/8} = 1,0894$$

IV.2 – VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 007 DA QUADRA H

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 504,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.032,47/\text{m}^2 \times 1,0189 \times 0,9943 \times 1,0894 = \text{R\$}1.131.001,79$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 1.131.000,00 - 10/2.020 - (\text{Hum milhão, cento e trinta e um mil reais}).$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV.3 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Da vistoria realizada e documentação acostada aos autos constatou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria: Edificação residencial

IV.3.1 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte fórmula geral:

$V_b = A_c \times v_c \times (1-D)$, 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.3.2. - ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtido no bojo do presente feito (vide Matrícula nº 71.385 - 1º CRI Jundiaí/SP – fls. 45 dos autos), tem-se que:

$A_c = 378,34 \text{ m}^2$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV.3.3. - 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 edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo do tipo “Casa padrão superior – limite médio, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$v_c = 1,776 \times R_8N = 1,776 \times R\$ 1.500,06/ m^2 = R\$ 2.664,11/ m^2$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV.3.4. - DEPRECIAÇÕES

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 residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 09 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,1286 ou 12,86%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “c – Regular”

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

$$FOC = 0,2 + 0,903 \times (1-0,2) = 0,9224$$

IV.3.5 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

$$V_b = 378,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.664,11/\text{m}^2 \times 0,9224$$

Em numeros redondos:

$V_b = \text{R\$ } 929.720,00 - 10/2.020 - (\text{Novecentos e vinte e nove mil e setecentos e vinte reais}).$

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\$ 1.131.000,00

- Valor das benfeitorias.....R\$ 929.720,00

- **Valor do imóvelR\$ 2.060.720,00**

– (Dois milhões, sessenta mil e setecentos e vinte reais) – Outubro de 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:

**“Lote de terreno nº 007 da
Quadra H do Condomínio
Portal do Paraíso – Fase II
situado à Rua Aleixo
Zomignani, nº 68, neste
município de Jundiaí/SP.”.**

**em: R\$ 2.060.720,00 – (Dois milhões, sessenta mil e
setecentos e vinte reais) – Outubro de 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 19 (dezenove) páginas digitalizadas somente no anverso, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

Jundiaí, 08 de outubro de 2.020

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO

Perito Judicial

Pós-Graduado “Iato sensu” em Engenharia de Segurança pela

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

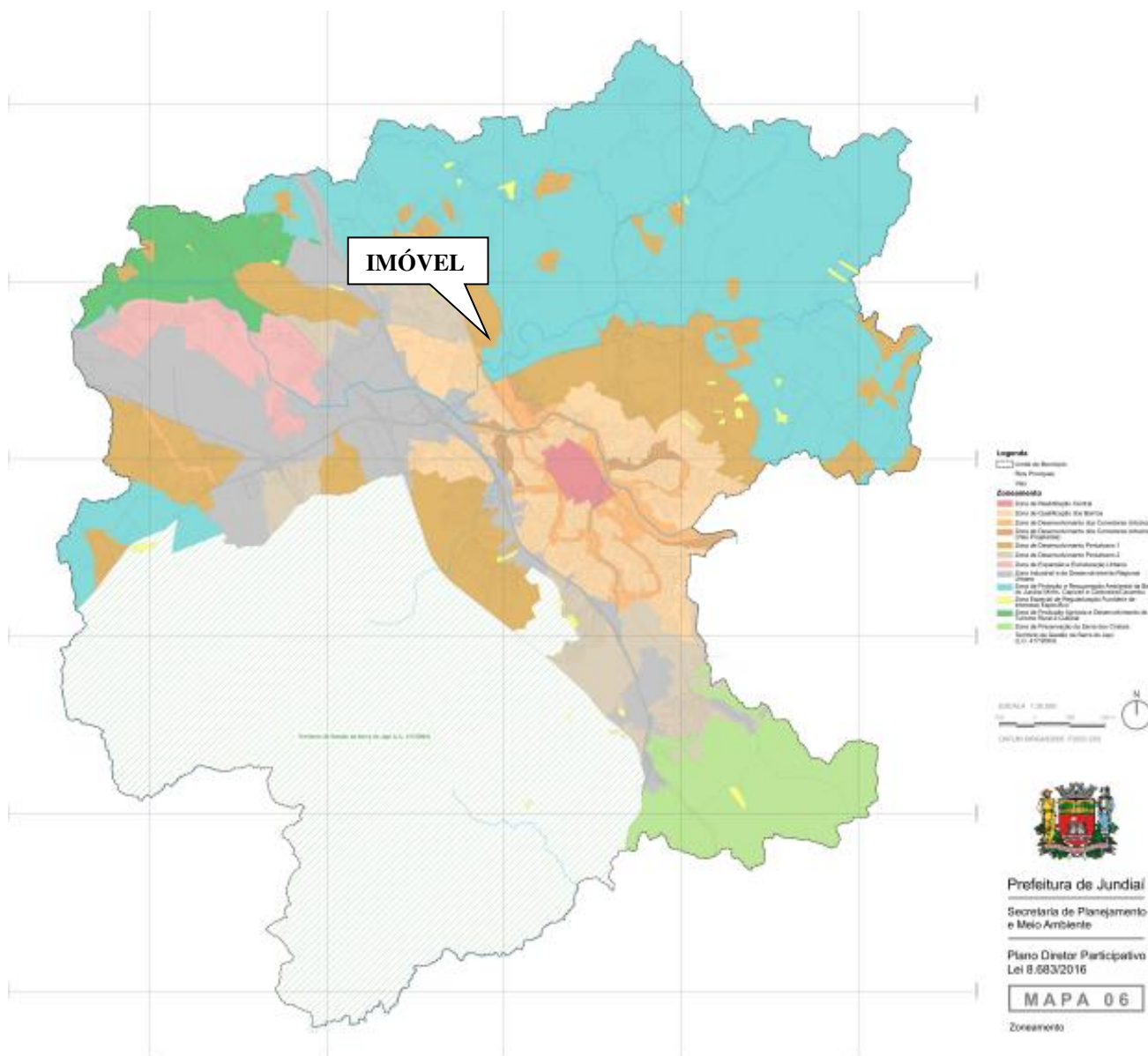
ANEXO 01

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020		
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Alcides Atoboni Seraldi			NÚMERO : 40		
COMP. : CAJASB / 2935435725		BARRIO : Condomínio Portal do Paraíso II		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:	700,00	TESTADA - (ct) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : casa superior (H)		CONSERVAÇÃO : b - entre nova e regular			
COEF. PADRÃO :	1,980	IDADE REAL : 5	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,949
CUSTO BASE (R\$) :		1.500,00			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :		1.151.218,05		VALOR ARBITRADO (R\$) :	
				0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,91	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\$) : 3.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :		2 House Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-954805540			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,10	VALOR UNITÁRIO :	2.212,55
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.431,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0989
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Pc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Pf :	0,00				

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliar™

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: JUINDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 07/10/2020

SETOR: 28

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 2					
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020		
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Aleixo Zomignani			NÚMERO : 22		
COMP. : CA0511 / ZAP: 242773848			BAIRRO : Condomínio Portal do Paraíso II		
CEP :			CIDADE : JUNDIAI - SP		
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:	510,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	34,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	390,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,934	CUSTO BASE (R\$): 1.500,06
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	970.427,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,92	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\$):	1.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Vigent Office Negócios Imobiliários				
CONTATO :					
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-45262268				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,09	VALOR UNITÁRIO :	1.450,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.652,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.139,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAI - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
	

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Benedito Aguiar		NÚMERO : 62	
COMP. : CA00175A / 2945754538		CIDADE : JUNDIAI - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☐ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EGUM. (Pe) :	33,33
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)		ÁREA CONSTRUÍDA : 339,00 m²	
COEF. PADRÃO: 1,990		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
IDADE REAL : 5 anos		COEF.DE DEPRECAÇÃO (K): 0,969	
VAGAS : 0		CUSTO BASE (R\$): 1.500,06	
PAGAMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$): 975.657,29		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,92	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	
MOBILIÁRIA : For Imóvel		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
CONTATO : Erik Vinícius de Oliveira Silva		TELEFONE : (11)-997486712	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,09
TESTADA Ct :	0,00	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 Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.188,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.379,01
		VARIAÇÃO : 1,0870
		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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAI - SP - 2016.
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
	

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAÍ - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor Adilano de Oliveira		NÚMERO : 600	
COMP : CA3034 / 2939616941	BARRIO : Condomínio Portal do Paraiso II	CIDADE : JUNDIAÍ - 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:	622,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQUÍV. (Pe):	41,47	ESGUTA :	Sim
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	código para os fundos a16 58		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	363,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,980	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,878
CUSTO BASE (R\$):	1.500,06		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	946.618,44	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,94	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	
MOBILIÁRIA :	2 House Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-45860290		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	PT ADICIONAL 01 :	0,06
TESTADA CI :	0,00	PT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	PT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	PT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	PT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	PT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.806,06
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.014,42
		VARIAÇÃO :	1,1165
		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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAÍ - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Isabel Oliveira de Melo		NÚMERO : 54	
COMP. : 9771 / 2947109332	BARRIO : Condomínio Portal do Paraíso II	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 :	1.020,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	51,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	480,00	M²	
PADRÃO CONSTR. : casa superior (+)		CONSERVAÇÃO :	b - entre nova e regular
COEF. PADRÃO :	1,980	IDADE REAL : 10	anos
COEF. DE DEPRECAÇÃO (R) :	0,934	CUSTO BASE (R\$) :	1.500,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.331.563,66	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\$) :	3.900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Jamé Giacomo Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-45211000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	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 :	2.135,72
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.045,52
		VARIAÇÃO :	0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAI - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR: 28	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



GeoAvaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Sabel Oliveira de Melo		NÚMERO : 100	
COMP : 9897 / ZAP : 2476483609	BARRIO : Condomínio Portal do Paraiso II	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:	585,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe):			39,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
Tipo da Edificação:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	389,00	M²	
PADRÃO CONSTR:	casa superior (r)	CONSERVAÇÃO:	b - entre nova e regular
COEF. PADRÃO:	1,980	IDADE REAL:	10 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,934	CUSTO BASE (R\$):	1.500,06
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO (R\$):	1.079.121,38	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,93	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\$):	2.400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Jairé Giacomo Imóveis		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-45262268		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,08
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	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: 1.847,64
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.964,73
		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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	JUNDIAI - SP - 2016
DATA DA PESQUISA :	07/10/2020
SETOR : 28	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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDAI - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Isabel Oliveira de Melo		NÚMERO : 337	
COMP. COD. CO001A7	BARRIO : Condomínio Portal do Paraíso II	CIDADE : JUNDAI - 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:	540,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. casa superior (-)		ÁREA CONSTRUÍDA :	480,00 m²
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO :	1,572	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :
VAGAS : 0		CUSTO BASE (R\$) : 1.500,06	
PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$) :		993.795,27	
VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	0,92	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\$) :	1.900.000,00
MOBILIÁRIA :		Valor Locação (R\$) : 0,00	
CONTATO :		Cartam Empreendimentos Imobiliários Ltda	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-24694104	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,09
TESTADA Cf :	0,00	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 Pc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA H :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.326,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.441,64
		VARIAÇÃO :	1,0870
		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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	JUNDIAÍ - SP - 2016
DATA DA PESQUISA :	07/10/2020
SETOR : 28	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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020		
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Isabel Oliveira de Melo			NÚMERO : 492		
COMP. : CA3341 / ZAP: 246460275			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:	1.018,00	TESTADA - (cf) m	30,00	PROF. EQUÍV. (Fe):	33,93
ACESSIBILIDADE:	Difícil	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 865,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa fina		CONSERVAÇÃO : bi - entre nova e regular			
COEF. PADRÃO:	2,436	IDADE REAL : 5	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,964
CUSTO BASE (R\$): 1.500,06					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	3.047.046,32	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\$) : 6.900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Vigent Office Negócios Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-45282288				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.107,08
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.800,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9013
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 H :	0,00				

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAÍ - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
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



GeoAvaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 2B	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Isabel Oliveira de Melo		NÚMERO : 52	
COMP : CA002996 / ZAP: 2491821		BARRIO : Condomínio Portal do Paraíso II	
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:	510,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe):			34,00
ACESSIBILIDADE :	Difícil	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	473,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,77%	IDADE REAL: 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916	CUSTO BASE (R\$): 1.500,06
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.154.272,12	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,92	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Imobiliária Colina		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-4527-4050
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flsc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,09
TESTADA Ct :	0,00	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 : 2.148,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.335,31
		VARIAÇÃO : 1,0870
		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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAÍ - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
	

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDAI - SP - 2016		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/10/2020	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Leopoldi		NÚMERO : 130	
COMP. : CA1088 / ZAP: 3445920148		CIDADE : JUNDAI - SP	
CEP : 13.200-000		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:	550,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	36,67	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	450,00 M²
PADRÃO CONSTR. casa superior (-)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,572	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878	CUSTO BASE (R\$): 1.500,06
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	931.683,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,93	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\$): 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Vigent Office Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-45282268	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,08
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ce :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.251,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.345,68
		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



GeoAvaliar Pro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 10

DATA DA PESQUISA: 07/10/2020

SETOR: 26

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA: JUNDAI - SP - 2016			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2000		
SETOR: 2B	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Lumbini Real			NÚMERO: SN		
COMP: CAD 215 / ZAP: 2466862			CIDADE: JUNDAI - 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:	510,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	34,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 360,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO: C - regular			
COEF. PADRÃO:	1,77%	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,87%	CUSTO BASE (R\$): 1.500,06
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	842.070,80	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,92	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\$):	1.080.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Stack Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-983702798				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,09	VALOR UNITÁRIO:	1.843,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.003,26
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0870
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001
CONSISTÊNCIA Fe:	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



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	JUNDIAÍ - SP - 2016
DATA DA PESQUISA:	07/10/2020
SETOR:	28
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 Aleixo Zomignani, 68

DATA: 07/10/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,01
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ Valor Arbitrado	1,00	Terreno
Fator área		

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 Rua Alcides Atoboni Beraldi ,60	2.212,55	2.431,37	1,0989	1,0001
☒	2 Rua Aleixo Zomignani ,22	1.450,14	1.652,56	1,1396	1,0001
☒	3 Rua Benedito Agostinho ,62	2.188,69	2.379,01	1,0870	1,0001
☒	4 Rua Doutor Adriano de Oliveira ,600	1.806,08	2.016,42	1,1165	1,0001
☒	5 Rua Isabel Oliveira de Melo ,SN	2.135,72	2.045,52	0,9578	1,0000
☒	6 Rua Isabel Oliveira de Melo ,100	1.847,66	1.986,73	1,0753	1,0001
☒	7 Rua Isabel Oliveira de Melo ,337	1.326,31	1.441,64	1,0870	1,0001
☐	8 Rua Isabel Oliveira de Melo ,492	3.107,03	2.800,21	0,9013	1,0000
☒	9 Rua Isabel Oliveira de Melo ,52	2.148,49	2.335,31	1,0870	1,0001
☐	10 Rua João Leopardi ,132	1.251,49	1.345,68	1,0753	1,0001
☒	11 Rua Lenilson Rossi ,SN	1.843,00	2.003,26	1,0870	1,0001

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Nim.	Observado	Calculado
1	2.212,55	2.431,37
2	1.450,14	1.652,56
3	2.188,69	2.379,01
4	1.806,08	2.016,42
5	2.135,72	2.045,52
6	1.847,66	1.986,73
7	1.326,31	1.441,64
8	3.107,03	2.800,21
9	2.148,49	2.335,31
10	1.251,49	1.345,68
11	1.843,00	2.003,26

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

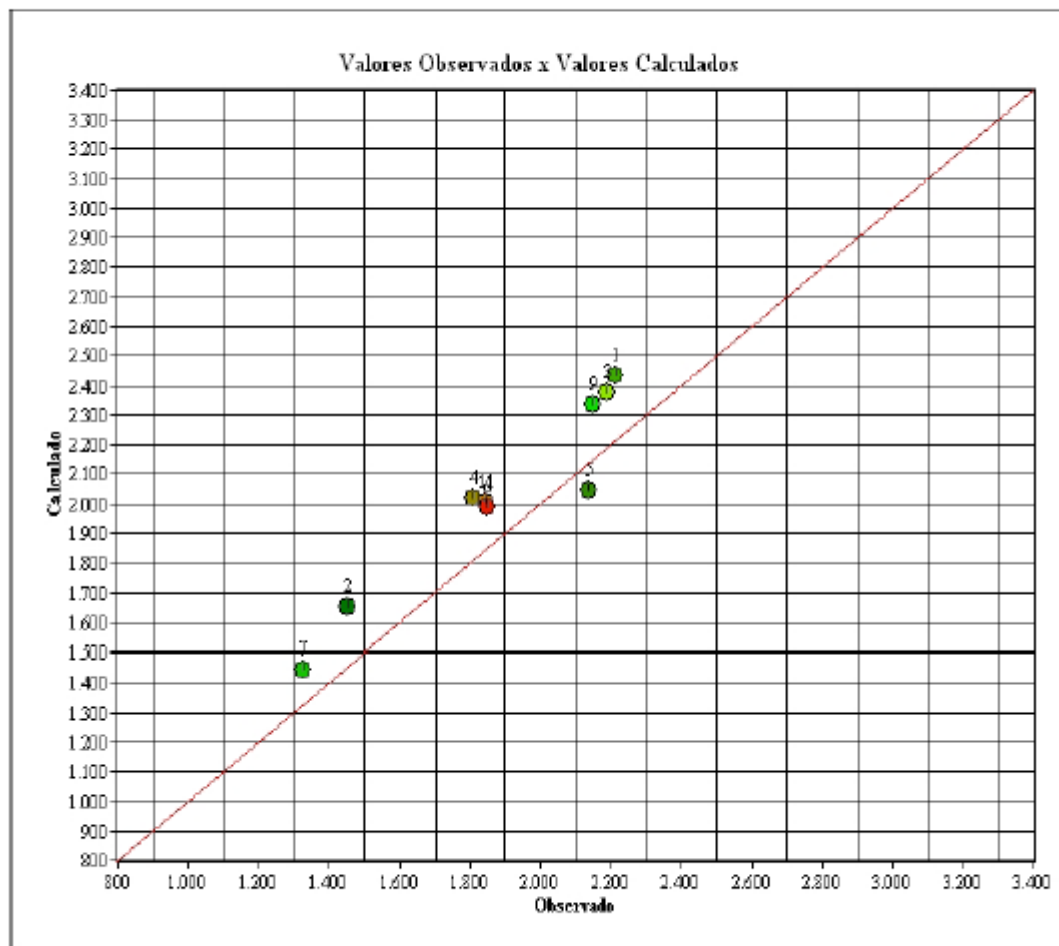
Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GRAU DE PRECISÃO: III

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