

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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

REF.: PROCESSO Nº 0005648-48.2016.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te} : CARLOS PIOLTINI DOS SANTOS

REQ.^{do} : ELIZARDO D'AMBROSIO

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos honorários depositados às fls. 227/229 dos autos.

Jundiaí, 06 de maio de 2020

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.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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

REF.: PROCESSO Nº 0005648-48.2016.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQ.^{te} : CARLOS PIOLTINI DOS SANTOS

REQ.^{do} : ELIZARDO D'AMBROSIO

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, 06 de maio de 2020

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.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CARLOS PIOLTINI DOS SANTOS

I.2 - REQUERIDO:

ELIZARDO D'AMBROSIO

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de dois um imóvel localizado neste município de Jundiaí e inscrito na municipalidade sob nº 28.105.0027, 28.105.0028 e 28.105.0029.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o **Lote de terreno nº 15A-3 da Quadra E do Condomínio Villa** situado à Rua Francisco Alves Monteiro – Jardim Gramadão I – município de Jundiaí/SP, inserido na matrícula sob n.º 153.874 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, com área de terreno de 225,00 m² (Duzentos e vinte e cinco metros quadrados).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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

II - VISTORIA

No dia 18 do mês de março do ano de 2.020, 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 466 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Trata-se do imóvel situado à Rua Francisco Alves Monteiro (Lote de terreno nº 15A-3 da Quadra E do Condomínio Villa Verde sito à Rua Geraldo Antônio Pereira, nº 350) – Jardim Gramadão I – município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao lote *sub judice* é feito através da Rua Francisco Alves Monteiro.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona de Desenvolvimento Periurbano I deste município de Jundiaí/SP (vide Anexo 01 – 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

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

Não constam benfeitorias erigidas no interior do terreno conforme se depreendeu da vistoria realizada e devidamente ilustrada nas fotos que compõe o presente item.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 01: Vista da Rua Geraldo Antônio Pereira. O observador encontra-se defronte à entrada do Condomínio Villa Verde onde se situa o Lote de terreno nº 15A-3 da Quadra E olhando em direção à Rua Aristides Mariotti.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

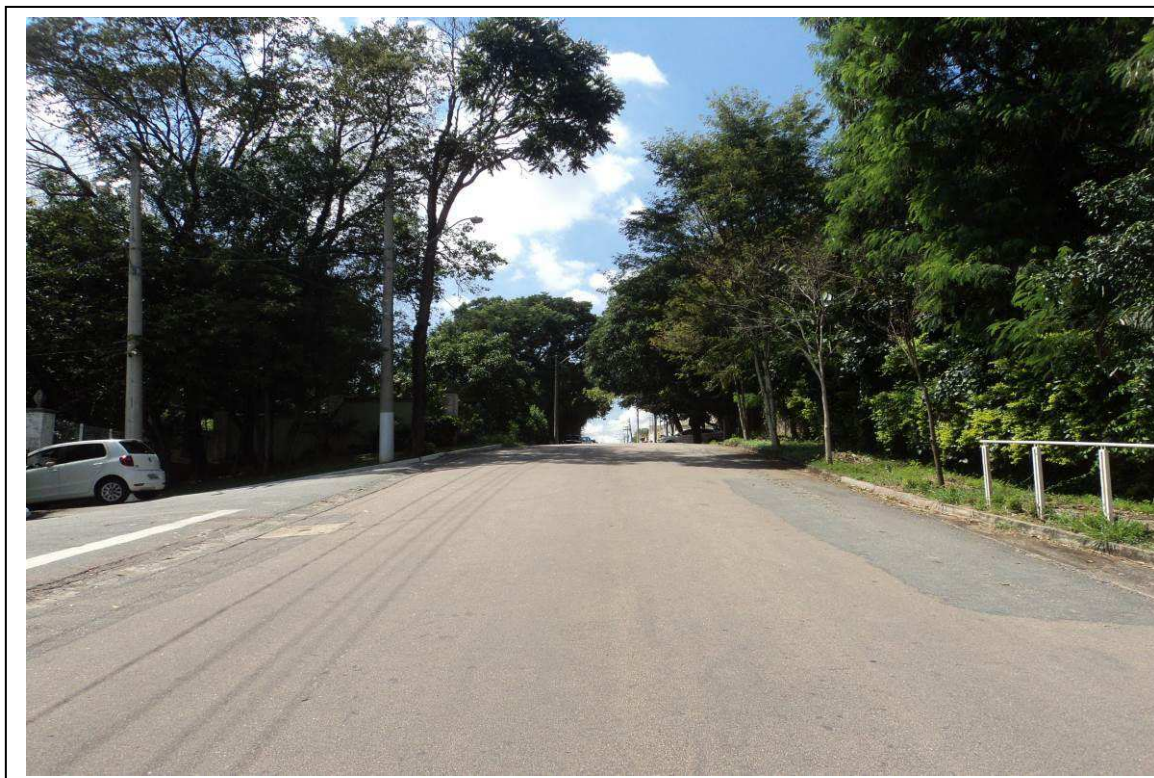


Foto 02: Outra vista da Rua Geraldo Antônio Pereira. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 03: Vista do acesso ao Condomínio Villa Verde situado á Rua Geraldo Antônio Pereira, nº 350.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 04: Vista interna do condomínio vendo-se a Rua Francisco Alves Monteiro. O observador encontra-se defronte ao lote de terreno nº 15A-3 da quadra E.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 05: Outra vista da Rua Francisco Alves Monteiro estando o observador no mesmo local da foto anterior.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

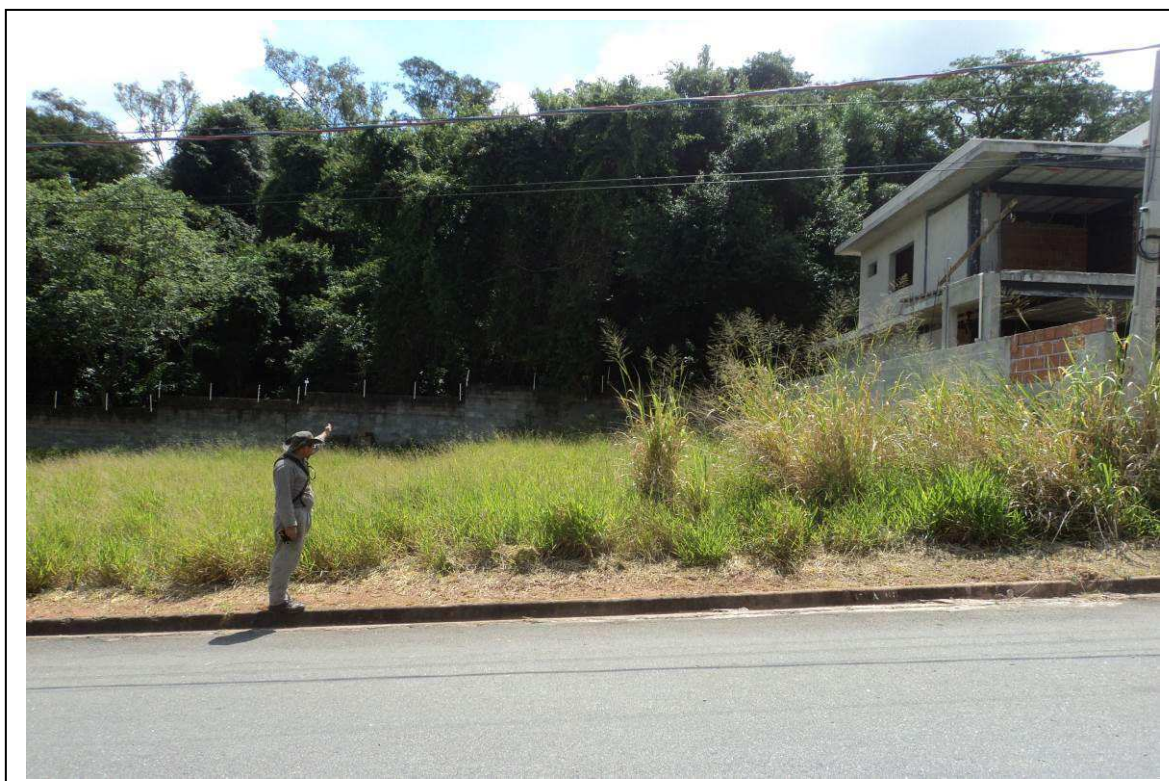


Foto 06: Vista do terreno em estudo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 07: Mais uma vista interna do terreno.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 08: Vista da guia defronte ao lote com a denominação do terreno.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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.190/192 dos autos.

Data: 06/12/1976

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

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 153.874 (Registro anterior: R.03, datado de 29 de agosto de 2013 das matrículas 129.834, 129.835 e 129.836, todas desta serventia).

Proprietário: Saúvas Empreendimento e Construções Ltda

Imóvel: “LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, designado 15A-3, da quadra “E”, oriundo da fusão e posterior desdobro dos lotes 15, 16 e 17, da quadra “E”, do loteamento denominado Jardim I, no bairro do Retiro, nesta cidade, com área de 225,00 m², que assim se descreve: mede 9,00 m em reta de frente para a Rua Francisco Alves Monteiro, do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel, mede 25,00 m em reta confrontando com o lote 15-A-4; do lado esquerdo no mesmo sentido mede 25,00 m em reta confrontando com o lote 15A-2, nos fundos mede 9,00 m em reta, confrontando com a gleba 5 de propriedade de Emydio Folgosi, fechando o perímetro de 68,00m..”.

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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 15A-3 DA QUADRA E

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

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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 920,37/\text{m}^2$$

IV.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_t = A \times v$, onde:

V_t = Valor do terreno;

A = Área do terreno

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

IV.2 – VALOR DO LOTE DE TERRENO Nº 15A-3 DA QUADRA E

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 225,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 920,37/\text{m}^2 = \text{R\$ } 207.083,25$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 207.080,00 - 04/2.020 - (\text{Duzentos e sete mil e oitenta reais}).$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

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 15A-3 da Quadra E situado à Rua Francisco Alves Monteiro do Condomínio Villa Verde– situado à Rua Geraldo Antônio Pereira, nº 350, Bairro Jardim Gramadão I – município de Jundiaí/SP.”.

em: R\$ 207.080,00 – (Duzentos e sete mil e oitenta reais) – Abril/2.020.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 18 (dezoito) páginas digitalizadas somente no anverso, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

Jundiaí, 06 de maio de 2020

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. 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

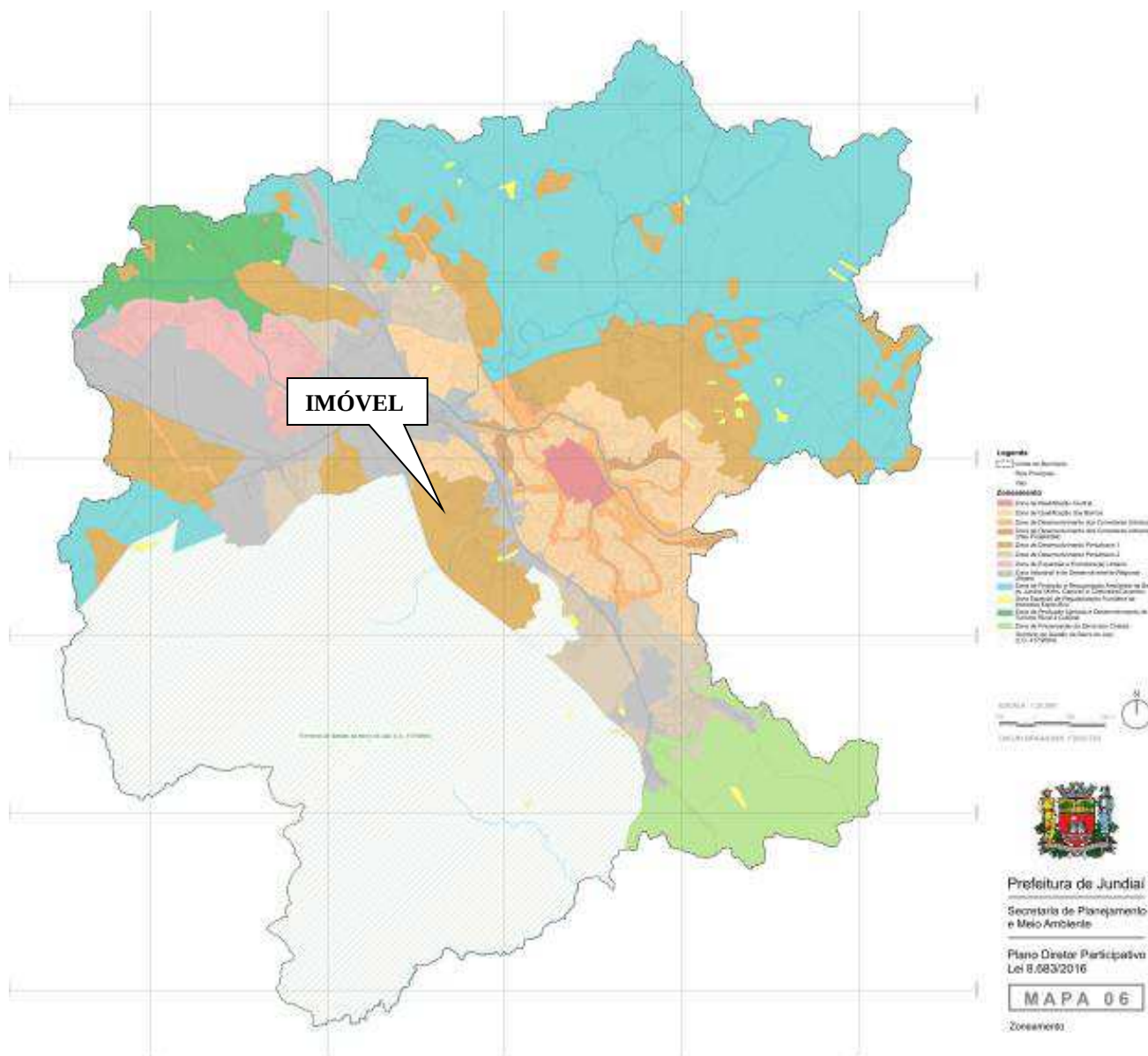
ANEXO 01

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



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cecília de Assis Silva

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 2 House Imóveis

CONTATO : Sr. Henrique

TELEFONE : (11)-238900003

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 789,47
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 315.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : 2 House Imóveis
 CONTATO : Sr. Henrique TELEFONE : (11)-23890003
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 945,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 945,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 2 House Imóveis

CONTATO : Sr. Henrique

TELEFONE : (11)-23890003

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 900,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 Ft : 0,00		

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAÍ - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Alves Monteiro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 2 House Imóveis

CONTATO : Sr. Henrique

TELEFONE : (11)-23890003

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 870,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 915,79
		VARIAÇÃO : 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Alves Monteiro

NÚMERO : 143

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 310,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 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\$): 1.438,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 453.424,13 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Bonafide Imóveis

CONTATO : Sra. Flávia

TELEFONE : (11)-45235757

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.021,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.021,21
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020
SETOR : 24 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Gramadão I CIDADE : JUNDIAI - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 225,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 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\$): 1.438,67
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 453.424,13 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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Eurico Negócios Imobiliários
CONTATO : Sra. Sônia TELEFONE : (11)-38264374
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.784,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.784,78
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Renovato da Silva

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 332,62

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,72

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 315.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bonafide Imóveis

CONTATO : Sra. Flávia

TELEFONE : (11)-45235757

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 852,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 852,32
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Renovato da Silva

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 225,00

TESTADA - (cf) m

7,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,14

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bonafide Imóveis

CONTATO : Sra. Flavia

TELEFONE : (11)-45235757

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.000,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.000,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 Ft : 0,00		

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sebastião Ribeiro Wolf

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jardim Gramadão I

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 225,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 32,14

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 260.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bonafide Imóveis

CONTATO : Sra. Flavia

TELEFONE : (11)-45235757

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.040,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.040,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 28/04/2020

SETOR : 24 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Francisco Alves Monteiro

DATA : 28/04/2020

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 MÉDIO

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

FATORES

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Cecília de Assis Silva ,SN	750,00	789,47	1,0526	1,0001
☒	2 Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento ,SN	945,00	945,00	1,0000	1,0000
☒	3 Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento ,SN	900,00	900,00	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Francisco Alves Monteiro ,SN	870,00	915,79	1,0526	1,0001
☐	5 Rua Francisco Alves Monteiro ,143	2.021,21	2.021,21	1,0000	1,0000
☐	6 Rua Cybelle Teresa Carossi Nascimento ,SN	1.784,78	1.784,78	1,0000	1,0000
☒	7 Rua José Renovato da Silva ,SN	852,32	852,32	1,0000	1,0000
☒	8 Rua José Renovato da Silva ,SN	1.000,00	1.000,00	1,0000	1,0000
☒	9 Rua Sebastião Ribeiro Wolf ,SN	1.040,00	1.040,00	1,0000	1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	750,00	789,47
2	945,00	945,00
3	900,00	900,00
4	870,00	915,79
5	2.021,21	2.021,21
6	1.784,78	1.784,78
7	852,32	852,32
8	1.000,00	1.000,00
9	1.040,00	1.040,00

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

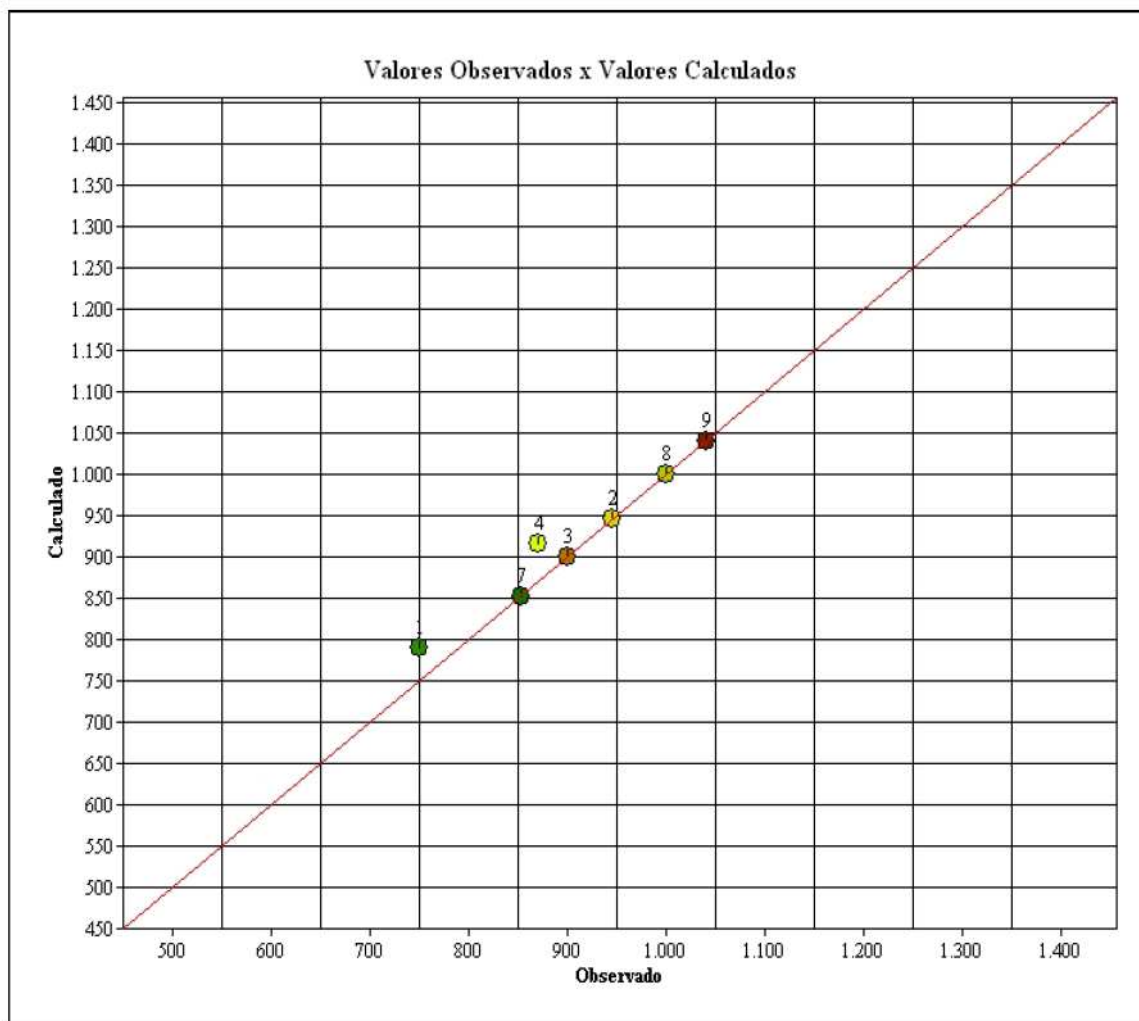
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Francisco Alves Monteiro sn Jardim Gramadão I JUNDIAÍ - SP Data : 28/04/2020

Cliente : 6ª Vara Cível de Jundiaí

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 908,19

Desvio Padrão : 97,32

- 30% : 635,73

+ 30% : 1.180,65

Coefficiente de Variação : 10,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 920,37

Desvio Padrão : 85,11

- 30% : 644,26

+ 30% : 1.196,48

Coefficiente de Variação : 9,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 920,37

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 920,37000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 230.092,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 874,05

INTERVALO MÁXIMO : 966,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 867,41

INTERVALO MÁXIMO : 973,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1