

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 0015741-65.2019.8.26.0309 – 6º OFÍCIO****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****REQ.^{te}: CLAUDIO FERNANDO ZAIA****REQ.^{do}: EVERTON DA SILVA PEREIRA E OUTRO**

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\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais), conforme depósito de fls. 107/108 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, 12 de agosto de 2022.

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo: 0015741-65.2019.8.26.0309**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Carlos de Mello Ribeiro****Perito: Luiz Carlos de Mello Ribeiro****CREA: 0600464688****RG: 4.108.643-0****Nº da página do processo onde consta procuração: nomeação: fls. 86****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 107/108**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.500,00****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 0015741-65.2019.8.26.0309 – 6º OFÍCIO**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****REQ.^{te}: CLAUDIO FERNANDO ZAIA****REQ.^{do}: EVERTON DA SILVA PEREIRA E OUTRO**

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 TÉCNICO** para a oportuna juntada aos autos.

Jundiaí, 12 de agosto de 2022.

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO

Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

I – PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CLAUDIO FERNANDO ZAIA

I.2 - REQUERIDO:

EVERTON DA SILVA PEREIRA E OUTRO

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano denominado Lote nº 025 da Quadra 75 inscrito na municipalidade sob nº 79.075.0025 conforme Certidão de Contribuinte Imobiliário de fls. 66 dos autos e Certidão de Penhora de fls. 56/58 dos autos.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de determinar o valor de venda do imóvel situado à Rua Diácono Egydio Marreti, nº 30, Loteamento Parque Residencial Jundiaí, município de Jundiaí/SP, com área de terreno de 272,14 m² e área construída de 165,00 m², objeto da Matrícula nº 118.280 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (fls. 63/64).

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 06 do mês de julho do ano de 2022, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

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 – fls. 111 dos autos.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está localizado à Rua Diácono Egydio Marreti, nº 30, Loteamento Parque Residencial Jundiaí, município de Jundiaí/SP, vide a seguir:



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito a partir da Rua Diácono Egydio Marreti.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

Segundo o Plano Diretor do município de Jundiaí o imóvel está localizado em Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB e segundo a Planta de valores do município (Lei nº 3.637/1990 e alterações) o imóvel está localizado na quadra compreendida pelas Ruas Aparecido Bueno da Silva, Rua Diacono Egydio Marreti e pela Avenida Preb. Manoel Antonio Dias Filho, vide a seguir:

Dados do Lote	
Setor	79
Quadra	75
Lote	25
CEP	13212470
Logradouro	R. DIAC. EGYDIO MARRETI
Número	30
Complemento	----
Loteamento	LT. PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAI
Quadra do Loteamento	AL
Lote do Loteamento	25
Número do Processo	----
Número do Cadastro DAF	----
Bairro	MEDEIROS
Tipo de Propriedade:	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	272
Fração Ideal	1
Área Construída	165
Uso	RESIDENCIA

Quadra: 79075		
Cód. Logradouro	Logradouro	VUM2T
3023	R APARECIDO BUENO DA SILVA	17,65
3024	R DIAC EGYDIO MARRETI	17,65
3062	AV PREB MANOEL ANTONIO DIAS FILHO	17,65

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 – DO IMÓVEL EM ESTUDO

Depreendeu-se da diligência realizada que sobre o imóvel em estudo há uma edificação erigida em alvenaria com área construída de 160,00 m², devidamente ilustrada no presente Laudo.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 01: Vista da Rua Diácono Egydio Marreti. O observador se encontra defronte ao imóvel em estudo, olhando em direção à Avenida Presbítero Manoel Antônio Dias Filho.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 02: Outra vista da Rua Diácono Egydio Marreti estando o observador no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 03: Fachada do imóvel em estudo sob nº 30 da Rua Diácono Egydio Marreti.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 04: Vista da frente do imóvel, com o pavimento superior ainda em construção, sem esquadrias e sem acabamentos.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 05: Outra vista da frente, com garagem em piso cimentado e à direita, a escada de acesso ao pavimento superior.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 06: Detalhe da escada externa, sem acabamentos.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 07: Vista em direção à lateral do pavimento superior constituído de amplo salão, coberto com telhas de fibrocimento. O observador encontra-se posicionado no patamar da escada olhando em direção aos fundos do terreno.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 08: Vista da laje superior, sem esquadrias, coberta com telhas de fibrocimento apoiada em estrutura de madeira, paredes em blocos cerâmicos sem acabamentos e piso sem revestimento.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 09: Outra vista da laje superior.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 10: Vista em direção aos fundos do terreno o qual possui formato trapezoidal e piso cimentado rústico com irregularidades.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 11: Vista da porta de acesso à copa-cozinha da construção principal, através da lateral do terreno.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 12: Vista da copa cozinha, com piso revestido em porcelanato, esquadrias de alumínio, pintura em látex e forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 13: Vista da sala, com porta de madeira, janela em alumínio de correr, laje, pintura em látex e piso em porcelanato.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 14: Vista de um dos dormitórios. Possui piso revestido em porcelanato, forro em laje e pintura em látex. Possui porta de madeira, mas não possui janela.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 15: Vista de outro dormitório, com acabamentos semelhantes ao anterior, porém dotado de janela de alumínio de correr.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 16: Vista em direção ao banheiro, o qual possui acesso tanto pelo dormitório do casal quanto pelo dormitório de solteiro, registrados nas fotos anteriores.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 17: Vista do banheiro com paredes revestidas em azulejos decorativos, piso cerâmico, forro em laje e esquadria em alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 18: Vista da suíte, localizada junto à sala de estar. Possui piso em porcelanato, paredes com pintura em látex, esquadria de alumínio, porta de madeira e forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 19: Banheiro da suíte. Totalmente azulejado, com esquadria maxim-ar de alumínio e forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 20: Vista da sala de estar da edícula. Piso em lajota decorada, esquadrias de alumínio, pintura em látex e forro em gesso rebaixado.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 21: Vista da cozinha com paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de correr de alumínio e piso cerâmico.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 22: Vista do dormitório, com piso em porcelanato, paredes com pintura em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 23: Banheiro da edícula, com paredes em azulejos em barra, piso cerâmico e forro em laje. Não possui janela.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



Foto nº 24: Vista do WC, ao lado da cozinha. Paredes com pintura à base de látex, piso cerâmico e janela basculante de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

III – DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

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

→ Documento 01

Fonte: fls.63/64 dos autos.

Data: 29/03/2011

Doc.: Matrícula do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí – S.P.

Matrícula nº 118.280 (Registro anterior: R.4, feito em 29/08/1984, Av.5 feita em 09/10/1995 e Av.8 feita em 18/12/1995, todos na Matrícula nº 56.936; Av.3 (desmembramento), feita em 13/02/1998 na Matrícula nº 59.193 e R.4 feito em 25/01/2001 na Matrícula nº 62.999)

Proprietário: Claudio Fernando Zaia

Imóvel:

matrícula	ficha	Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí	
118.280	01	Jundiaí, 29 de março de 2011	

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRENO sob número vinte e cinco (25) da Quadra "AL" do loteamento denominado "Parque Residencial Jundiaí", na Fazenda Grande ou Bracaiuva de Criar ou ainda São Bento de Bracaiuva, situado nesta cidade e comarca, com a área de 272,14 metros quadrados, que assim se descreve: mede sete metros e vinte centímetros (7,20m) em curva de frente para a Rua Quatro (04); do lado esquerdo mede vinte e seis metros e oito centímetros (26,08m) fazendo divisa com o lote número vinte e seis (26); do lado direito mede vinte e cinco metros e trinta e seis centímetros (25,36m) fazendo divisa com os lotes números vinte e três (23) e vinte e quatro (24); e fundos de quatorze metros e trinta e sete centímetros (14,37m) fazendo divisa com os lotes números dezoito (18), dezenove (19) e vinte (20).

CONTRIBUINTE: - 79.075.0025.

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV – AVALIAÇÃO

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

A presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel urbano inscrito na municipalidade sob nº 79.075.0025 e objeto da Matrícula nº 118.280 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí situado à Rua Diácono Egydio Marreti, nº 30, Loteamento Parque Residencial Jundiaí, município de Jundiaí/SP.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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

IV.1.1 – Critério de Cálculo

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação em apreço enquadra-se como Residencial, no grupo Casa Padrão Médio – Limite Inferior, apresentando o fator 1,903.
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

IV.1.2 – DO VALOR DO TERRENO

IV.1.2.1 – DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

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

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 1.009,40/\text{m}^2$$

IV.1.2.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_T = A \times v \times C_T$, onde:

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 272,14 m²

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 1.009,40/m²

C_f = Coeficiente de testada: $C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

IV.1.2.3 – VALOR DA ÁREA

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = 272,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.009,40/\text{m}^2 \times (7,20/10)^{0,20} = \text{R\$ } 257.230,33$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 257.230,00$ – (Duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos e trinta reais) – 08/2022.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV.1.3 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

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

- Benfeitoria: Edificação erigida em alvenaria

IV.1.3.1 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$, 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.1.3.2 – ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtido no decorrer de nossas diligências ao local, tem-se que:

$A_c = 160,00 \text{ m}^2$

IV.1.3.3 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, 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:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

“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”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Médio – limite inferior”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v = 1,903 \times R_8N = 1,903 \times R\$ 1.908,33/m^2 = R\$ 3.631,55/m^2$$

Conforme apurado na diligência realizada o imóvel encontra-se inacabado restando alguns itens da etapa construtiva da edificação à serem finalizados, razão pela qual, adotar-se-á um fator de redução sobre o valor unitário da edificação de 70%.

$$v = R\$ 3.631,55/m^2 \times 0,70 = R\$ 2.542,08/m^2$$

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

IV.1.3.4. – DEPRECIAÇÃO

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2143 ou 21,43%.

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

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

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

$$FOC = 0,2 + 0,796 \times (1-0,2) = 0,8368$$

IV.1.3.5 – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_{BENF.} = 160,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.542,08/\text{m}^2 \times 0,8368$$

$V_{BENF.} = \text{R\$ } 340.355,00$ – (Trezentos e quarenta mil e trezentos e cinquenta e cinco reais).

IV.1.4 – 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\$ 257.230,00
- Valor da benfeitoria.....	<u>R\$ 340.355,00</u>
- Valor do imóvel	R\$ 597.585,00

– (Quinhentos e noventa e sete mil e quinhentos e oitenta e cinco reais) – 08/2022.

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:

“IMÓVEL SITUADO À RUA DIÁCONO EGYDIO MARRETI, Nº 30, LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAÍ, MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 118.280 –CRI JUNDIAÍ/SP.”.

em: **R\$ 597.585,00 – (Quinhentos e noventa e sete mil e quinhentos e oitenta e cinco reais) – Agosto de 2022.**

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 TÉCNICO** que consta de 44 (quarenta e quatro) páginas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 02 (dois) anexos.

Jundiaí, 12 de agosto de 2022

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos
2. 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

Pesquisa de Elementos Comparativos

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Eunice Cavalcante de Souza Queiroz		NÚMERO : 563	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiai	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00		
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\$): 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	DL IMOVES LTDA		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-33793605	
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	864,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	864,00
		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 e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

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 - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Eunice Cavalcante de Souza Queiroz		NÚMERO : 75	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiaí	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00		
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\$) : 677.500,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	MR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-33794219		
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.219,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.219,50
		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 e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Eunice Cavalcante de Souza Gueiros		NÚMERO : 64	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiai	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:	165,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	16,50	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	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\$) : 165.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	MARCELLO & OLIVEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-42164017		
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.009,09
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.009,09
		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 e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Amália de Almeida Chacon		NÚMERO : 100	
COMP. :	BAIRRO : Parque Residencial Jundiai	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:	175,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			21,88
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\$) : 205.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	VIGENT OFFICE		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-45262268	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	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 :	1.054,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.102,40
		VARIAÇÃO :	1,0456
		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



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antonio Pereira		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiai	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:	160,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	16,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive 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\$): 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	VIGENT OFFICE		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-45262268	
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1,068,75
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1,068,75
		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 e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

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 6			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Armando Davini		NÚMERO : 146	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiai	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:	323,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,30	ACCESSIBILIDADE :	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	
MOBILIÁRIA :	MARCELLO & OLIVEIRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-42164017		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	835,91
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	835,91
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 Fi :	0,00				

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Diácono Egídio Marretti		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiaí	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:	191,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	19,10		
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\$) : 191.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	SVC IMOVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-951230363		
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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	900,00
		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 e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

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		8	
NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/08/2022	
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pastor Matheus do Prado		NÚMERO : 335	
COMP.:	BAIRRO : Parque Residencial Jundiaí	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:	175,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			21,88
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\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Lopes Residence Aluguel Jundiaí negócios imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-48070111		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	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 :	1.028,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.075,51
		VARIAÇÃO :	1,0456
		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



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 11/08/2022

SETOR : 11

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

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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

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

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 Diacono Egydio Maretti, 30

DATA : 11/08/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - 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	seca

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Av. Eunice Cavalcante de Souza Gueiros ,563	864,00	864,00	1,0000	1,0000
☒	2 Av. Eunice Cavalcante de Souza Gueiros ,75	1.219,50	1.219,50	1,0000	1,0000
☒	3 Avenida Eunice Cavalcante de Souza Gueiros ,64	1.009,09	1.009,09	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Amália de Almeida Chacon ,100	1.054,29	1.102,40	1,0456	1,0000
☒	5 Rua Antonio Pereira ,3N	1.068,75	1.068,75	1,0000	1,0000
☒	6 Rua Amanda Davini ,146	835,91	835,91	1,0000	1,0000
☒	7 Rua Diácono Egídio Maretti ,3N	900,00	900,00	1,0000	1,0000
☒	8 Rua Pastor Matheus do Prado ,335	1.028,57	1.075,51	1,0456	1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	864,00	864,00
2	1.219,50	1.219,50
3	1.009,09	1.009,09
4	1.054,29	1.102,40
5	1.068,75	1.068,75
6	835,91	835,91
7	900,00	900,00
8	1.028,57	1.075,51

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

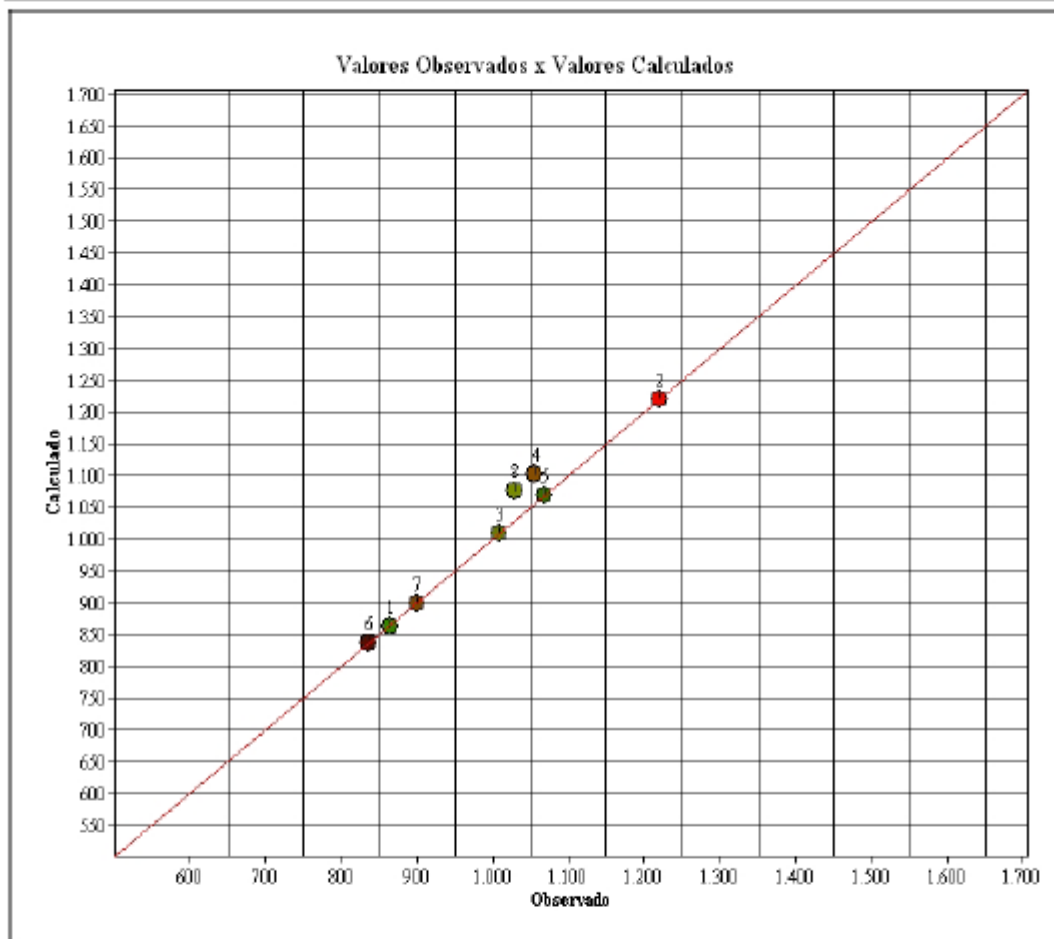
Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

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



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Diacono Egydio Maretti 30 Parque Residencial Jundiá JUNDIAÍ - SP Data : 11/08/2022
 Cliente : Parque Residencial Jundiá
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 997,51
 Desvio Padrão : 126,56
 - 30% : 698,26
 + 30% : 1.296,77

Coefficiente de Variação : 12,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.009,40
 Desvio Padrão : 133,04
 - 30% : 706,58
 + 30% : 1.312,22

Coefficiente de Variação : 13,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigmática ☐	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 características dos dados analisados ☒	Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados ☐	Apresentação de inform. ref. a todos os caracteres dos dados ref. aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/a conj. de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 1,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.009,40

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.009,40000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 252.349,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 942,84

INTERVALO MÁXIMO : 1.075,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 946,08

INTERVALO MÁXIMO : 1.072,72