

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.**

309 F.M.L.16.00008907-3 030216 1614 92

REF.: PROCESSO Nº 3000015-44.2012.8.26.0309 – 6º OFÍCIO

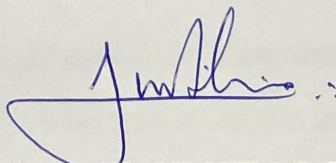
AÇÃO: EXECUÇÃO

REQ.^{te}: ITAÚ UNIBANCO S/A

REQ.^{do}: EUTEK IND. E COM. IMP. E EXP. DE MÁQUINAS LTDA 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 para a oportuna juntada aos autos.

Jundiaí, 29 de janeiro de 2016



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO

Perito Judicial

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

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

Página 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

ITAÚ UNIBANCO S/A

I.2 - REQUERIDO:

**EUTEK INDÚSTRIA COM. IMPORTAÇÃO E
EXPORTAÇÃO DE MÁQUINAS LTDA.**

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado dos lotes de terreno nº 15 da quadra "D" e nº 12 da quadra "E" situados na atual Rua Benedito Ralph Jahnel Crispim do Condomínio Reserva da Serra localizado à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 72, município de Jundiaí/SP.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar os lotes abaixo descritos:

Imóvel 1: Lote sob nº 15 da quadra "D" com área de terreno de 666,77 m² (seiscentos e sessenta e seis metros e setenta e sete decímetros quadrados), matriculado sob n.º 80.791 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

Imóvel 2: Lote sob nº 12 da quadra "E" com área de terreno de 955,63 m² (novecentos e cinquenta e cinco metros e sessenta e três decímetros quadrados), matriculado sob n.º 80.822 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- 4.2.1** – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.
- 4.2.2** – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.
- 4.2.3** – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

1.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

- 1.5.1** - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

219
9

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

280
9

II - VISTORIA

No dia 17 do mês de dezembro do ano de 2016, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 431-A do CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Tratam-se dos lotes de terreno sob nº 15 da quadra “D” e nº 12 da quadra “E” situados na atual Rua Benedito Ralph Janel Crispim do Condomínio Reserva da Serra localizado à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 72, município de Jundiaí/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso aos imóveis é feito através da Rua Benedito Ralph Janel Crispim.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

Os imóveis estão situados em zona residencial do Município de Jundiaí/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

281
L

II.4 - TOPOGRAFIA

O lote de terreno nº 15 da quadra "D" apresenta topografia levemente em aclave enquanto que o lote de terreno nº 12 da quadra "E" apresenta topografia em declive.

II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

II.6 - BENFEITORIAS

Não constam benfeitorias erigidas no interior dos imóveis em estudo.

II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

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



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

282
9



Foto 01: Vista da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto. O observador encontra-se defronte à entrada do Condomínio Reserva da Serra, na altura do km 72 olhando em direção ao centro do município de Jundiáí.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

283
9



Foto 02: Outra vista da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto. 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

284
P

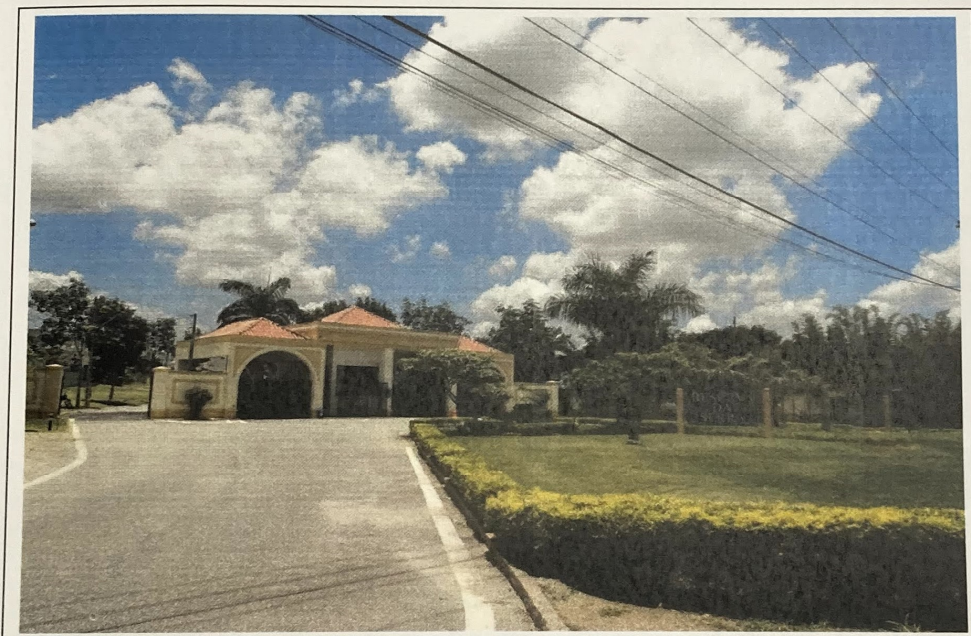


Foto 03: Vista do acesso para o interior do Condomínio Reserva da Serra.

J

Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

285
9
/



Foto 04: Vista da Rua Benedito Ralph Jahnel Crispim. O observador encontra-se defronte aos lotes nº 12 e 15 olhando em direção á portaria do Condomínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

286
P



Foto 05: Outra vista da Rua Benedito Ralph Jahnel Crispim. 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

281
g



Foto 06: Vista do lote nº 15 da quadra "D".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

288
9



Foto 07: Vista do lote nº 12 da quadra "E".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

289
9

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. 256/258 dos autos.

Data: 25/03/2003

Doc.: Matrícula do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiáí- S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 80.791 (Registro anterior: Av. 1 feita em 31 de janeiro de 2002 e R.4 feito em 25 de março de 2003, ambos na matrícula nº 76.218).

Proprietário: Tekno – Ice Ind. e Comércio de Máquinas Ltda. - EPP

Imóvel: “UM LOTE DE TERRENO sob número quinze (15) da Quadra “D” do loteamento denominado “Reserva da Serra”, situado nesta cidade e comarca, com a área de 666,77 metros quadrados, que assim se descreve: mede vinte metros e sessenta e oito centímetros (20,68m) em curva de frente para a Rua Nove (09); nos fundos mede onze metros e quarenta e sete centímetros (11,47m) em curva confrontando com o lote número vinte e três (23); pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede quarenta e dois metros e nove centímetros (42,09m) [...].

Obs.: Trata-se da matrícula onde se insere o lote nº 15 da quadra “D” e objeto da presente ação.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

→ **Documento 02:**

Fonte: fls. 259/261 dos autos.

Data: 25/03/2003

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

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 80.822 (Registro anterior: Av. 1 feita em 31 de janeiro de 2002 e R.4 feito em 25 de março de 2003, ambos na matrícula nº 76.218).

Proprietário: Tekno – Ice Ind. e Comércio de Máquinas Ltda. - EPP

Imóvel: "UM LOTE DE TERRENO sob número doze (12) da Quadra "E" do loteamento denominado "Reserva da Serra", situado nesta cidade e comarca, com a área de 955,63 metros quadrados, que assim se descreve: mede quatorze metros (14,00m) em curva de frente para a Rua Nove (09); nos fundos mede dezesseis metros e onze centímetros (16,11m) mais nove metros e oitenta e cinco centímetros (9,85m) confrontando com o lote número um (01) e a ALUP-3; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede quarenta e oito metros e dois centímetros (48,02m) confrontando com o lote número onze (11); e pelo lado esquerdo, mede quarenta e nove metros e vinte e um centímetros (49,21m) confrontando com o lote número treze (13).

Obs.: Trata-se da matrícula onde se insere o lote nº 12 da quadra "E" e objeto da presente ação.

250
9

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

291
9

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 DOS LOTES DE TERRENO DA RUA BENEDITO RALPH JAHNEL CRISPIM – RESERVA DA SERRA

IV.1.1.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

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

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 1, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 2 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 828,23/ \text{ m}^2.$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

292
9

IV.1.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO LOTE Nº 15 DA QUADRA "D"

O valor do terreno será dado por:

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

V_t = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 666,77 m²

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

C_{test} = Coeficiente de testada

IV.1.2 - DOS COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada.

O coeficiente de testada é dado por:

$$C_{\text{test}} = (20 / 10)^{0,25} = 1,1892$$

IV.2.1. – VALOR DO LOTE Nº 15 DA QUADRA "D"

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 666,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 828,23 / \text{m}^2 \times 1,1892 = \text{R\$ } 656.722,52$$

Em numeros redondos:

$V_b = \text{R\$ } 656.720,00 - 01/16 - (\text{Seiscentos e cinquenta e seis mil e setecentos e vinte reais}).$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

293
g

IV.2.1. – VALOR DO LOTE Nº 12 DA QUADRA “E”

O valor do terreno será dado por:

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

V_t = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 955,63 m²

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

C_{test} = Coeficiente de testada

IV.1.2 - DOS COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada.

O coeficiente de testada é dado por:

$$C_{test} = (14 / 10)^{0,25} = 1,0877$$

IV.2.1. – VALOR DO LOTE Nº 12 DA QUADRA “E”

O valor do terreno será dado por:

$$V_t = 955,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 828,23 / \text{m}^2 \times 1,0877 = \text{R\$ } 860.894,35$$

Em numeros redondos:

$V_b = \text{R\$ } 860.895,00 - 01/16 - (\text{Oitocentos e sessenta mil e oitocentos e noventa e cinco reais}).$



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

294
9

V – CONCLUSÃO

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

“Lote de terreno nº 15 da quadra “D”, situado à Rua Benedito Ralph Jahnel Crispim, Reserva da Serra – Jundiaí/ SP, objeto da matrícula nº 80.791 - CRI Jundiaí/SP”

em: **R\$ 656.720,00 – (Seiscentos e cinquenta e seis mil e setecentos e vinte reais) – Janeiro de 2016.**



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

295
P
/

**“Lote de terreno nº 12 da
quadra “E”, situado à Rua
Benedito Ralph Jahnel
Crispim, Reserva da Serra –
Jundiaí/ SP, objeto da
matrícula nº 80.822 - CRI
Jundiaí/SP”**

em: **R\$ 860.895,00 – (Oitocentos e sessenta mil e
oitocentos e noventa e cinco reais) –
Janeiro de 2016.**

Luíz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

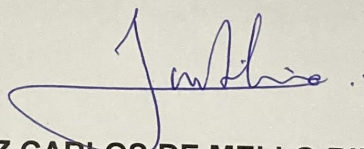
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

296
9
/

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 20 (vinte) folhas deste papel impressas somente no anverso, rubricadas, exceto a primeira e esta última que seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 2 (dois) anexos.

Jundiaí, 29 de janeiro de 2016



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

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

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

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Elementos de Pesquisa
2. Resumo da Avaliação

Página 20

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

204
9

ANEXO 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

jk



GeoAvaliarPro

298
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 597,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 29,85

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

304,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL : 5

anos

COEF. DE DEPRECIÇÃO (k):

0,945

CUSTO BASE (R\$):

1.225,12

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

857.356,23

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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.680.000,00

MOBILIÁRIA : Premier Imobiliary

CONTATO : Sr. Thiago

TELEFONE : (11)-34467388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,13 | 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 : 1.096,56 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 954,61 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

JE



GeoAvaliarPro

299
9
/

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : 11 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JK



GeoAvaliarPro

300
g

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 430,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe):

21,50

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

260,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO:

2,436

IDADE REAL : 5

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,945

CUSTO BASE (R\$):

1.225,12

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

733.265,19

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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.250.000,00

MOBILIÁRIA :

Baguera Imóveis

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-45998170

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,13 | 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 : 911,01 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 793,08 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

JE



GeoAvaliar Pro

301
g

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 550,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,436

IDADE REAL : 5

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,945

CUSTO BASE (R\$): 1.225,12

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

846.075,22

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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.200.000,00

MOBILIÁRIA :

Imobiliária Mosaico

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-45273880

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 425,32 |
| TESTADA Cf : -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 370,26 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



GeoAvaliarPro

303
P

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FE



GeoAvaliarPro

304
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 504,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 279,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 786.849,96 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.350.000,00

MOBILIÁRIA : Imobiliária Mosaico

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-45273880

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 849,50 |
| TESTADA Cf : -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 739,54 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

JE

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : 11 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 560,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 380,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.071.695,28 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.400.000,00

MOBILIÁRIA : Borin Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-957842638

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 336,26 |
| TESTADA Cf : -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 292,73 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



GeoAvaliarPro®

307
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : 11 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

je

**DADOS DA FICHA 6****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

COMP.:

BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra

NÚMERO : km 72

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 TERRENOÁREA (Ar) m²: 400,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

280,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

COEF. PADRÃO: 2,436

IDADE REAL : 5

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k):

0,945

CUSTO BASE (R\$):

1.225,12

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

789.670,21

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 DO MÓVEL (R\$) : 1.300.000,00

MOBILIÁRIA :

Rose Orsi Imóveis

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-48172211

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 950,82 |
| TESTADA Cf : -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 827,74 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



GeoAvaliarPro

309
9

DADOS DA FICHA **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 20/01/2016
SETOR : 11
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto NÚMERO : km 72
 COMP.: BAIRRO : Condomínio Reserva da Serra 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: 562,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,10
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa luxo CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,890 IDADE REAL : 5 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.405.262,87 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 DO IMÓVEL (R\$) : 2.200.000,00
 MOBILIÁRIA : Imperativa Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-39631106
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.022,66 |
| TESTADA Cf : -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 890,28 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

DE



GeoAvaliarProf

311
↓

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAÍ - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : TI

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

Jundiaí



FOTO Nº 1

JK



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SETOR : 11

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP.:

BARRIO : Condomínio Reserva da Serra

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: 519,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,992 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,904 CUSTO BASE (RS): 1.225,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 551.539,22 VALOR ARBITRADO (RS): 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 DO IMÓVEL (RS) : 1.150.000,00

MOBILIÁRIA : Eloisa Imóveis

CONTATO : Sra. Eloisa

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-995402240

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,13 | 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 : 931,52 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 810,94 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8706 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

JF



GeoAvanPro

3B
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

SETOR : 11 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



J



314
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

SEIOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

NÚMERO : km 72

COMP. :

BARRO : Condomínio Reserva da Serra

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: 670,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 425,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,945 CUSTO BASE (R\$): 1.225,12

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.198.606,57 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.000.000,00

MOBILIÁRIA: Boisa Imóveis

CONTATO: Sra. Boisa

TELEFONE: (11)-995402240

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 897,60 |
| TESTADA Cf: -0,13 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 781,41 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8706 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,00 | | |

JK



GeoAvaliarPro®

315
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 20/01/2016

NÚMERO ELEMENTO : 9

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Jundiai

FOTO Nº 1

JK

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

316
8

ANEXO 02

Resumo da Avaliação





GeoAvaliarPro

317
9**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Rua Benedito Ralph Jahnel Crispim

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 21/01/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - 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

| | |
|---|-------|
| <input type="checkbox"/> Localização | 0,01 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 10,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input type="checkbox"/> Consistência | seco |

JE



GeoAvaliarPro

318
9

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 1.096,56 | 954,61 | 0,8706 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 911,01 | 793,08 | 0,8706 | 0,9999 |
| <input type="checkbox"/> | 3 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 425,32 | 370,26 | 0,8706 | 0,9997 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 849,50 | 739,54 | 0,8706 | 0,9998 |
| <input type="checkbox"/> | 5 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 336,26 | 292,73 | 0,8706 | 0,9996 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 950,82 | 827,74 | 0,8706 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 1.022,66 | 890,28 | 0,8706 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 931,52 | 810,94 | 0,8706 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto ,km 72 | 897,60 | 781,41 | 0,8706 | 0,9999 |

JK



Handwritten signature or stamp.

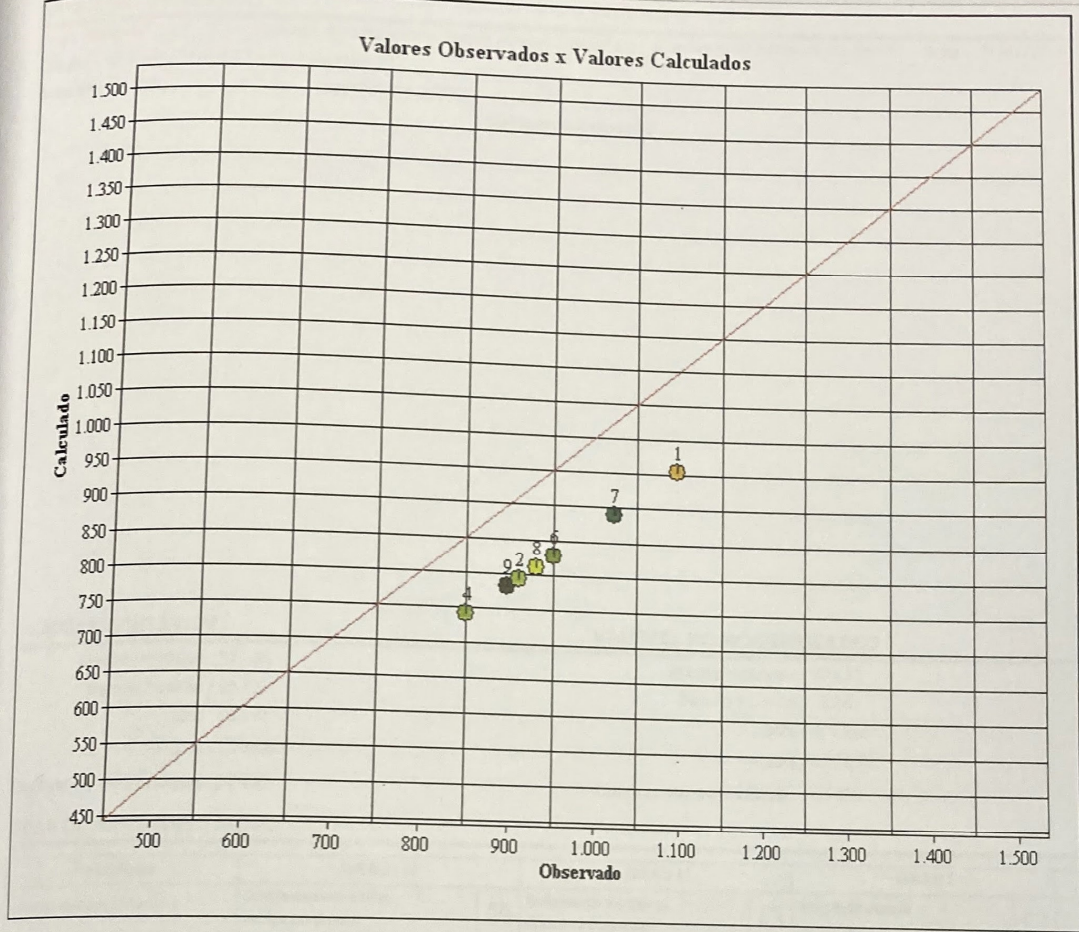
319
9

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.096,56 | 954,61 |
| 2 | 911,01 | 793,08 |
| 3 | 425,32 | 370,26 |
| 4 | 849,50 | 739,54 |
| 5 | 336,26 | 292,73 |
| 6 | 950,82 | 827,74 |
| 7 | 1.022,66 | 890,28 |
| 8 | 931,52 | 810,94 |
| 9 | 897,60 | 781,41 |

Handwritten initials or signature.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JK



GeoAvaliar^{Pro}

321
9

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Benedito Ralph Jahnelt Crispim s/nº Condomínio Reserva da Serra Data : 21/01/2016
 Cliente : 6ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 951,38
 Desvio Padrão : 83,12
 - 30% : 665,97
 + 30% : 1.236,80

Coefficiente de Variação : 8,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 828,23
 Desvio Padrão : 72,36
 - 30% : 579,76
 + 30% : 1.076,70

Coefficiente de Variação : 8,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 5 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 828,23

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 828,23000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 207.056,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 788,85

INTERVALO MÍNIMO : 782,99

INTERVALO MÁXIMO : 867,61

INTERVALO MÁXIMO : 873,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

JE



GeoAvaliarPro®

322
I

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

JE