

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante

,ste signatário foi nomeado para realização de perícia judicial de avaliação de bem objeto do processo:

PROCESSO nº 1013861-31.2013.8.26.0309
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE: TERESA BENEDITA FRANCHI AMADE
REQUERIDO: ANTÔNIO DE PÁDUA MENDES BRAZÃO

1.2- Objetivo do perícia

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel e seu valor de locação.

O valor de mercado do imóvel é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

O valor de locação do imóvel representa a quantia mais provável pelo qual seria negociada a locação em uma data de referência, entre locador e locatário prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 1465-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

I- Dados cadastrais

Matrícula 37.602 - 1º Oficial de RI de Jundiaí

Inscrição imobiliária 16.013.0052

Endereço

Rua Edison Silveira Swain, 172, Vila Galvão, Jundiaí/SP

II- Documentação

a) Dos autos

- Matrícula do avaliando, fls. 11/14

b) Obtida

- Dados cadastrais do imóvel no município

- Demonstrativo de Débito da Dívida Ativa

III- Restrições legais e mercadológicas

Não foram identificadas restrições legais ou mercadológicas.

O imóvel possui dívida ativa junto à Prefeitura Municipal com cobrança judicial, no montante de R\$ 12.926,64.

IV- Localização



Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

V- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos das vistorias estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

a) **Data** 02/12/2016

b) **Participantes**

Autor: Sr. Antônio Brazão

VI- Região

a) **Aspectos gerais**

Bairro de uso predominantemente residencial, com predominância de casas assobradadas de padrão médio.

Presença de poucas atividades comerciais e de serviços, todas de pequeno porte e de abrangência local.

Nas imediações estão localizados o Maxi Shopping Jundiaí e o Parque da Cidade.

b) **Aspectos físicos**

Região de relevo ondulado.

c) **Acessibilidade**

Acessibilidade plena pelas próprias via asfaltada confrontante.

Imóvel com fácil acesso ao centro, próximo da Rodovia João Cereser, permitindo rápido acesso às principais rodovias que servem ao município de Jundiá - Rodovia Anhanguera (SP-330), Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) e Rodovia Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300).

d) Uso e ocupação do solo

De acordo com a Lei nº 8.683 de 07 de julho de 2016, que institui o Plano Diretor do Município de Jundiá, o imóvel situa-se em local classificado como Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 (ZDP1) e que se caracteriza pela ocupação predominantemente horizontal dispersa no território, configurando grandes vazios intraurbanos, com áreas de remanescentes de vegetação natural..

Diversos usos permitidos entre residencial e comercial e até alguns usos industriais.

Parâmetros básicos de uso:

- Coeficiente de aproveitamento (CA) Mínimo de 0,1, Básico de 1 e Máximo de 1.
- Taxa de ocupação do solo máxima de 0,40 e taxa mínima de permeabilidade do solo de 50%.
- Recuo frontal mínimo de 5 m para térreo e pavimentos superiores.

e) Infraestrutura

O local é servido da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

f) Atividades e equipamentos comunitários

Nas proximidades encontram-se as seguintes atividades e equipamentos comunitários: comércio geral, supermercados, estabelecimentos de ensino (EMEB), transporte coletivo por ônibus.

VII- Características do imóvel

a) Tipo: Casa residencial assobradada

b) Terreno

b.1) Identificação

Lote no. 01 da Quadra E do Loteamento Vila Galvão

b.2) Dimensões

Forma: trapezoidal

Área de terreno: 151,60 m²

Frente: 6,50 m para Rua Edison Silveira Swain

Fundos: 5,61 m divisa com lote 10

Lateral direita: 25,07 m divisa com lote 2

Lateral esquerda: 25,01 m divisa com Jardim Florestal

b.3) Topografia: declive acentuado

b.4) Consistência do solo: seca

c) Edificações e benfeitorias

As edificações foram classificadas de acordo com as principais características observadas, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP” e conforme apresentado na planilha de avaliação.

Benfeitoria	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado
Casa assobrada	196,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular

Casa assobradada com pavimento inferior contendo sala e varanda, pavimento térreo com sala, lavabo, sala de TV, cozinha e lavanderia, pavimento superior com 3 dormitórios, sendo um suíte, mais um banheiro.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadria	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Externo	Pintura sobre emboço	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	-
Salas e corredores	Pintura sobre reboco	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	-
Cozinha e lavanderia	Azulejos até teto	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	Completa simples
Banheiros	Azulejos até teto	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Ferro	Completa	Completa simples
Dormitórios	Pintura sobre reboco	Cerâmica	Massa	Madeira envernizada	Alumínio	Completa	-

VIII- Avaliação

a) Metodologia

A escolha da metodologia de avaliação do valor locativo do imóvel recaiu sobre o Método da Remuneração do Capital, no qual o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, método empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável, como é a situação em tela.

Assim, também denominado Método da Renda, baseia-se no valor de venda do imóvel e o valor locativo é função do rendimento do capital empregado, designado como Capital Imóvel.

O Capital-Imóvel (CI) é composto pelo somatório do Capital-Benfeitorias (CB) com o Capital-Terreno (CT), calculados de acordo com os ensinamentos dispostos no Capítulo 14 - Avaliação de Aluguéis, de autoria do Eng. Milton Candelaro, da publicação Engenharia de Avaliações da Pini e IBAPE/SP.

$$CI = CT + CB$$

Por fim, o cálculo do valor do aluguel mensal se dá pela aplicação da taxa de renda anual, calculada de forma composta, considerando-se taxas diferentes para o terreno e para a construção.

O Capital-Benfeitorias (CB) foi determinado pela avaliação das benfeitorias, executada seguindo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - Versão 2002”, no qual os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos. A avaliação calcula a depreciação da benfeitoria, com determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

O Capital-Terreno (CT) foi baseado no valor de mercado do terreno nu (Vtn) e no aproveitamento do terreno pelas construções existentes, expresso pelo coeficiente de aproveitamento (Ca).

$$CT = Vtn \times Ca$$

O coeficiente de aproveitamento (Ca) é calculado pelo quociente entre a área construída efetiva e a área construível máxima .

E a área construível máxima é calculada pela multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento máximo legal da zona de uso e ocupação do imóvel.

No entanto, em alguns casos, a ocupação máxima economicamente viável ou mesmo desejável para o local é inferior à própria limitação legal, tais como em bairros de residências unifamiliares onde áreas de lazer ou de ajardinamento são valorizadas. Assim, a área construível máxima pode ser substituída pela área construível máxima econômica.

Para determinação do valor de mercado de terreno foi utilizado Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado.

Nos elementos amostrais com benfeitorias foi adotado o critério residual, pelo qual o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno

Vo = valor da oferta do imóvel

Ff = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

Vb = valor da benfeitoria

Também aqui os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”.

A taxa da renda foi determinada de acordo com o trabalho “Arbitramento de Aluguéis” do engenheiro José Carlos Pellegrino, o qual propõe uma taxa de renda composta, com taxas diferentes para o terreno e para a construção.

b) Pesquisa de mercado de terrenos

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em julho de 2017 e enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

c) Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de imóveis residenciais - apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

e) Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa, Grau III de precisão da avaliação .

f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa, avaliação com Grau II de fundamentação.

g) Resultado da avaliação

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, os valores de mercado de venda e de locação do imóvel foram avaliados em:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Edson Silveira Swain, 172 Vila Galvão - Jundiaí/SP		
Valor do terreno		
Área (m2)		151,60
Valor unitário (m2) homogeneizado		R\$ 951,76
Valor total terreno	VTn	R\$ 144.286,82
Benfeitorias	B	R\$ 283.363,20
Total		R\$ 427.650,02
(quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta reais e dois centavos)		
(jul/2017)		

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Coef. Aproveitamento Máximo (Básico)	ZDP1	1,00	
Área construível máxima (m2)	Acm	151,60	
Área construída (m2)	Ac	196,00	
Coeficiente aproveitamento econômico	Ac/Acm	1,2929	
Coeficiente aproveitamento adotado *	Ca	1,2929	
<hr/>			
Capital	Valor	Taxa anual	Valor anual
Terreno (VTn x Ca)	R\$ 186.544,97	5,41%	R\$ 10.092,08
Benfeitorias (B)	R\$ 283.363,20	6,41%	R\$ 18.163,58
Valor total anual			R\$ 28.255,66
Valor locativo mensal			R\$ 2.354,64
(dois mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos)			
(jul/2017)			

4- ENCERRAMENTO

Anexos:

- I. Relatório Fotográfico de Vistoria
- II. Análise Estatística e Avaliação
- III. Pesquisa de Mercado
- IV. Documentação obtida

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 10 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 14 de julho de 2017.



José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

LAUDO PERICIAL
ANEXO I

Relatório Fotográfico de Vistoria

Casa residencial assobradada

Rua Edison Silveira Swain, 172, Vila Galvão, Jundiaí/SP

02/12/2016

Fotos 01 a 24



01 - DSCF5645.JPG
Vista da esquina da R. Edison Silveira Swan.



02 - DSCF5646.JPG
Vista da R. Edison Silveira Swan com avaliando à direita..



03 - DSCF5647.JPG
Vista da R. Edison Silveira Swan com avaliando à esquerda..



04 - DSCF5649.JPG
Vista frontal do imóvel avaliando.



05 - DSCF5650.JPG
Garagem.



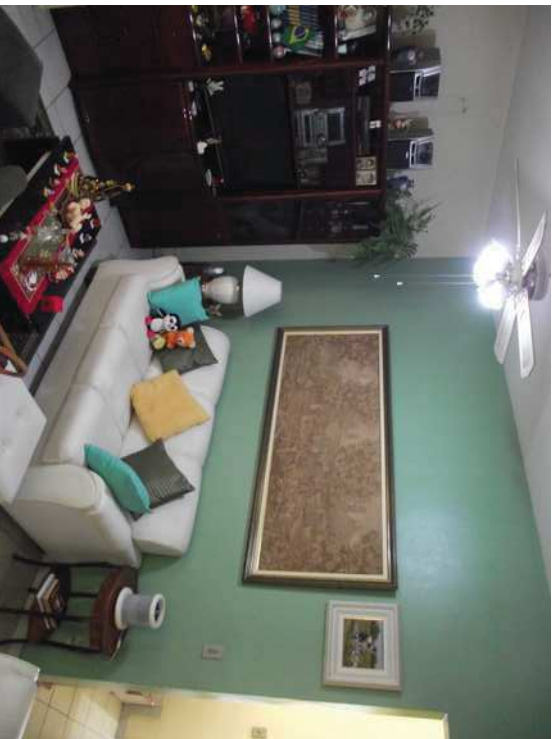
06 - DSCF5651.JPG
Corredor lateral.



07 - DSCF5652.JPG
Área de fundos no pavimento inferior.



08 - DSCF5654.JPG
Sala no pavimento inferior.



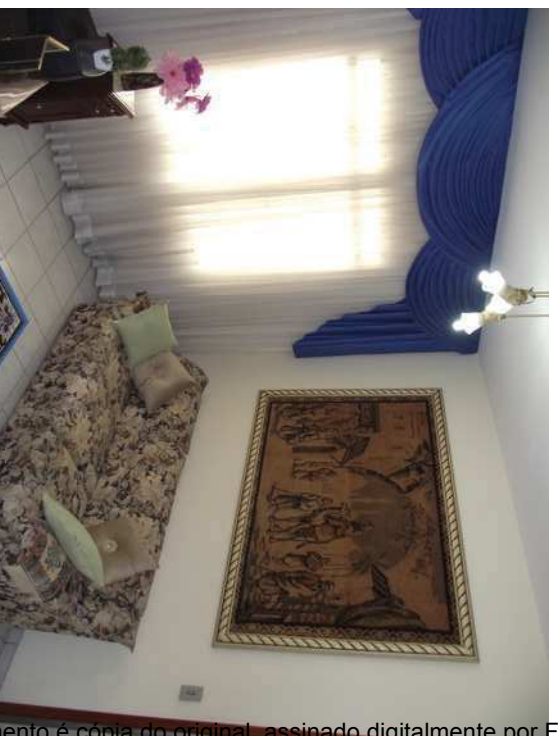
09 - DSCF5655.JPG
Sala no térreo.



10 - DSCF5656.JPG
Corredor no térreo.



11 - DSCF5657.JPG
Lavabo.



12 - DSCF5658.JPG
Sala de TV.



13 - DSCF5659.JPG
Cozinha.



14 - DSCF5661.JPG
Cozinha.



15 - DSCF5660.JPG
Lavanderia.



16 - DSCF5662.JPG
Dormitório frontal no pavimento superior.



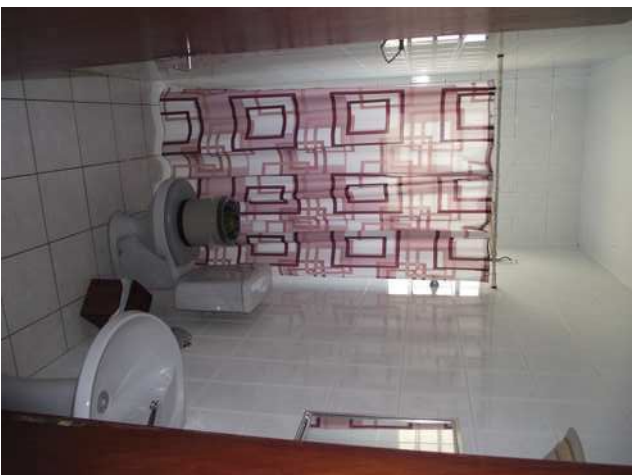
17 - DSCF5663.JPG
Varanda frontal no pavimento superior.



18 - DSCF5664.JPG
Dormitório 1.



19 - DSCF5665.JPG
Corredor no pavimento superior.



20 - DSCF5666.JPG
Banheiro.



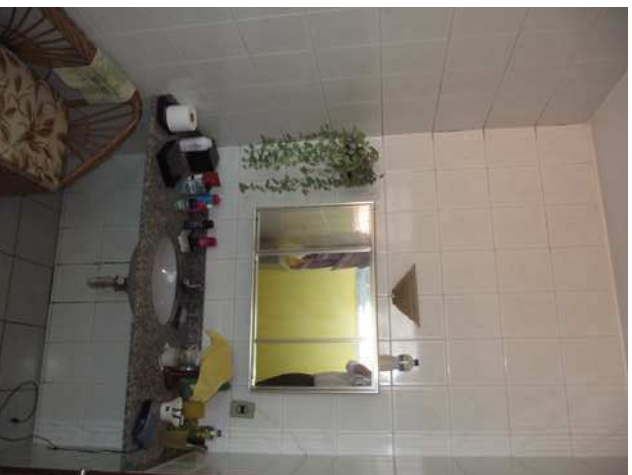
21 - DSCF5667.JPG
Dormitório 2.



22 - DSCF5668.JPG
Dormitório suíte.



23 - DSCF5669.JPG
Banheiro da suíte.



24 - DSCF5670.JPG
Banheiro da suíte.

LAUDO PERICIAL
ANEXO II

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Pesquisa**ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Setor / Quadra	VuT	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Multipla
Avaliando	Rua Edson Silveira Swain, 172	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/013	12	55,42	151,60	196,00	6,50	23,32	Frente única
1	Baguera_BC517 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 122	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/020	12	55,42	185,00	199,00	5,00	37,00	Frente única
2	Bittencourt_CA1273 / Rua João Batista de Brito, 43	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/019	12	55,42	174,00	292,00	6,00	29,00	Frente única
3	Bonafide_CA06165 / Rua Edson Silveira Swain, lado19	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/019	12	55,42	138,00	301,00	5,00	27,60	Frente única
4	BP_BAR2942286 / Rua Vailan Peliciari, 119	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/024	12	55,42	150,00	210,00	6,00	25,00	Frente única
5	Bulgarelli_TE0392 / Rua João Batista de Brito	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/014	12	55,42	221,00	0,00	10,00	22,10	Frente única
6	Caxambu_CAX4290703 / Rua P. M. Aldo Pinheiro	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/025	10	44,35	200,00	190,00	5,00	40,00	Frente múltipla
7	Colina_CA00843 / Rua João Tonini, 194	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/022	12	55,42	144,00	158,00	5,00	28,80	Frente única
8	Colina_TE000808 / Rua João Tonini, 63	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/023	12	55,42	150,00	0,00	5,00	30,00	Frente única
9	Colina_TE000810 / Rua João Tonini, lado159	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/023	12	55,42	175,00	0,00	7,00	25,00	Frente única
10	Forme_CA0554 / Idalino Massoti, 37	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/020	12	55,42	188,00	242,00	8,00	23,50	Frente única
11	FZ_CS2476 / Rua Italo Primo Belini, 160	Jardim Florestal	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/013	8	33,25	205,00	160,00	7,00	29,29	Frente única
12	Gfigueiredo_CA1308 / Rua Tiradentes, 1530	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/028	15	83,23	155,00	175,00	5,00	31,00	Frente única
13	Leardi_437156 / Rua Italo Primo Belini, 201	Jardim Florestal	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/014	8	33,25	117,00	200,00	5,00	23,40	Frente única
14	Liborio_793217 / Rua Edson Silveira Swain, 37	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/019	12	55,42	138,00	251,00	6,00	23,00	Frente única
15	MZ_MZ2502777 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 220	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/019	12	55,42	250,00	200,00	10,00	25,00	Frente única
16	Onix_CA0087 / Rua Edson Silveira Swain, 130	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/013	12	55,42	137,00	192,00	5,00	27,40	Frente múltipla
17	PedroGarcia_1165 / Rua Bruno Brescancini	Vila Galvão	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/022	12	55,42	169,00	0,00	5,00	33,80	Frente única
18	Superia_CA0163 / Rua Agostinho Julio Piacentini, 222	Jardim Florestal	Jundiaí/SP	ZDP1	2a Zona Residencial Padrão Médio	16/015	8	33,25	150,00	201,00	6,00	25,00	Frente única

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Pesquisa**ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Identificação / Endereço	Topografia	Consistência Terreno	Pesquisa Data 1	Valor Data 1	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Rua Edson Silveira Swain, 172	Declive de 5% até 10%	1-Seco				
1	Baguera_BC517 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 122	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 450.000	0,9	R\$ 405.000
2	Bittencourt_CA1273 / Rua João Batista de Brito, 43	Plano	1-Seco	jul/2017	R\$ 630.000	0,9	R\$ 567.000
3	Bonafide_CA06165 / Rua Edson Silveira Swain, lado19	Plano	1-Seco	jul/2017	R\$ 490.000	0,9	R\$ 441.000
4	BP_BAR2942286 / Rua Vailan Peliciari, 119	Plano	1-Seco	jul/2017	R\$ 670.000	0,9	R\$ 603.000
5	Bulgarelli_TE0392 / Rua João Batista de Brito	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 200.000	0,9	R\$ 180.000
6	Caxambu_CAX4290703 / Rua P. M. Aldo Pinheiro	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 800.000	0,9	R\$ 720.000
7	Colina_CA000843 / Rua João Tonini, 194	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 620.000	0,9	R\$ 558.000
8	Colina_TE000808 / Rua João Tonini, 63	Declive de 5% até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 160.000	0,9	R\$ 144.000
9	Colina_TE000810 / Rua João Tonini, lado159	Declive de 5% até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 190.000	0,9	R\$ 171.000
10	Forme_CA0554 / Idalino Massoti, 37	Declive de 5% até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 580.000	0,9	R\$ 522.000
11	FZ_CS2476 / Rua Italo Primo Belini, 160	Declive de 5% até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 650.000	0,9	R\$ 585.000
12	Gfigueiredo_CA1308 / Rua Tiradentes, 1530	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 500.000	0,9	R\$ 450.000
13	Leardi_437156 / Rua Italo Primo Belini, 201	Plano	1-Seco	jul/2017	R\$ 375.000	0,9	R\$ 337.500
14	Liborio_793217 / Rua Edson Silveira Swain, 37	Plano	1-Seco	jul/2017	R\$ 530.000	0,9	R\$ 477.000
15	MZ_MZ2502777 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 220	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 600.000	0,9	R\$ 540.000
16	Onix_CA0087 / Rua Edson Silveira Swain, 130	Declive até 5%	1-Seco	jul/2017	R\$ 742.000	0,9	R\$ 667.800
17	PedroGarcia_1165 / Rua Bruno Brescancini	Em aclave até 10%	1-Seco	jul/2017	R\$ 195.000	0,9	R\$ 175.500
18	Superia_CA0163 / Rua Agostinho Julio Piacentini, 222	Declive até 5%	1-Seco	jul/2017	R\$ 480.000	0,9	R\$ 432.000

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Valor_Terreno**VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS**

Elem.	Identificação / Endereço	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Baguera_BC517 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 122	R\$ 405.000,00	199,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	20	1,386	R\$ 1.825,42
2	Bittencourt_CA1273 / Rua João Batista de Brito, 43	R\$ 567.000,00	292,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	15	1,386	R\$ 1.825,42
3	Bonafide_CA06165 / Rua Edson Silveira Swain, lado19	R\$ 441.000,00	301,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	30	1,386	R\$ 1.825,42
4	BP_BAR2942286 / Rua Vailan Peliciari, 119	R\$ 603.000,00	210,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	15	1,386	R\$ 1.825,42
5	Bulgarelli_TE0392 / Rua João Batista de Brito	R\$ 180.000,00	0,00							
6	Caxambu_CAX4290703 / Rua P. M. Aldo Pinheiro	R\$ 720.000,00	190,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Máximo	b- Entre nova e regular	10	1,560	R\$ 2.054,58
7	Colina_CA000843 / Rua João Tonini, 194	R\$ 558.000,00	158,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	b- Entre nova e regular	15	1,212	R\$ 1.596,25
8	Colina_TE000808 / Rua João Tonini, 63	R\$ 144.000,00	0,00							
9	Colina_TE000810 / Rua João Tonini, lado159	R\$ 171.000,00	0,00							
10	Forme_CA0554 / Idalino Massoti, 37	R\$ 522.000,00	242,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	20	1,386	R\$ 1.825,42
11	FZ_CS2476 / Rua Italo Primo Belini, 160	R\$ 585.000,00	160,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.825,42
12	Gfigueiredo_CA1308 / Rua Tiradentes, 1530	R\$ 450.000,00	175,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Mínimo	c- Regular	20	1,212	R\$ 1.596,25
13	Leardi_437156 / Rua Italo Primo Belini, 201	R\$ 337.500,00	200,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	20	1,056	R\$ 1.390,79
14	Liborio_793217 / Rua Edson Silveira Swain, 37	R\$ 477.000,00	251,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	20	1,056	R\$ 1.390,79
15	MZ_MZ2502777 / Rua Padre Arnaldo dos Santos, 220	R\$ 540.000,00	200,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	20	1,386	R\$ 1.825,42
16	Onix_CA0087 / Rua Edson Silveira Swain, 130	R\$ 667.800,00	192,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	20	1,386	R\$ 1.825,42
17	PedroGarcia_1165 / Rua Bruno Brescancini	R\$ 175.500,00	0,00							
18	Superia_CA0163 / Rua Agostinho Julio Piacentini, 222	R\$ 432.000,00	201,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	20	1,386	R\$ 1.825,42

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Valor_Terreno**VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS**

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno
1	R\$ 363.258,07	70	20%	30%	0,32%	0,805	0,802	0,84160	R\$ 1.536,27	R\$ 305.717,99	R\$ 99.282,01
2	R\$ 533.021,89	70	20%	22%	0,32%	0,866	0,863	0,89040	R\$ 1.625,35	R\$ 474.602,69	R\$ 92.397,31
3	R\$ 549.450,65	70	20%	44%	0,32%	0,683	0,681	0,74480	R\$ 1.359,57	R\$ 409.230,84	R\$ 31.769,16
4	R\$ 383.337,66	70	20%	22%	0,32%	0,866	0,863	0,89040	R\$ 1.625,35	R\$ 341.323,85	R\$ 261.676,15
5										R\$ 0,00	R\$ 180.000,00
6	R\$ 390.370,66	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.896,79	R\$ 360.390,19	R\$ 359.609,81
7	R\$ 252.207,89	70	20%	22%	0,32%	0,866	0,863	0,89040	R\$ 1.421,30	R\$ 224.565,91	R\$ 333.434,09
8										R\$ 0,00	R\$ 144.000,00
9										R\$ 0,00	R\$ 171.000,00
10	R\$ 441.751,02	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 1.511,45	R\$ 365.769,84	R\$ 156.230,16
11	R\$ 292.066,79	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.685,23	R\$ 269.636,06	R\$ 315.363,94
12	R\$ 279.344,18	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 1.321,70	R\$ 231.296,98	R\$ 218.703,02
13	R\$ 278.158,85	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 1.151,58	R\$ 230.315,53	R\$ 107.184,47
14	R\$ 349.089,35	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 1.151,58	R\$ 289.045,99	R\$ 187.954,01
15	R\$ 365.083,49	70	20%	30%	0,32%	0,805	0,802	0,84160	R\$ 1.536,27	R\$ 307.254,26	R\$ 232.745,74
16	R\$ 350.480,15	70	20%	30%	0,32%	0,805	0,802	0,84160	R\$ 1.536,27	R\$ 294.964,09	R\$ 372.835,91
17										R\$ 0,00	R\$ 175.500,00
18	R\$ 366.908,91	70	20%	30%	0,32%	0,805	0,802	0,84160	R\$ 1.536,27	R\$ 308.790,53	R\$ 123.209,47

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes – valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

FOC = $R + K * (1 - R)$

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Valor Terreno Observado	Área Terreno (m2)	S	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)		Desvio	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio
				Inicial	Saneado				Inicial	Saneado		Inicial	Saneado	
Avaliando		151,60					55,42	1,000						
1	R\$ 99.282,01	185,00	0	536,66	-55,02%		55,42	1,000	536,66	-59,14%				
2	R\$ 92.397,31	174,00	0	531,02	-55,50%		55,42	1,000	531,02	-59,57%				
3	R\$ 31.769,16	138,00	0	230,21	-80,71%		55,42	1,000	230,21	-82,47%				
4	R\$ 261.676,15	150,00	0	1.744,51	46,20%		55,42	1,000	1.744,51	32,83%				
5	R\$ 180.000,00	221,00	1	814,48	-31,74%	814,48	-10,61%	55,42	1,000	814,48	-37,98%	814,48	-22,87%	
6	R\$ 359.609,81	200,00	0	1.798,05	50,69%		44,35	1,250	2.246,85	71,08%				
7	R\$ 333.434,09	144,00	0	2.315,51	94,05%		55,42	1,000	2.315,51	76,31%				
8	R\$ 144.000,00	150,00	1	960,00	-19,55%	960,00	5,36%	55,42	1,000	960,00	-26,90%	960,00	-9,09%	
9	R\$ 171.000,00	175,00	1	977,14	-18,11%	977,14	7,24%	55,42	1,000	977,14	-25,60%	977,14	-7,47%	
10	R\$ 156.230,16	188,00	1	831,01	-30,36%	831,01	-8,80%	55,42	1,000	831,01	-36,72%	831,01	-21,31%	
11	R\$ 315.363,94	205,00	0	1.538,36	28,92%		33,25	1,667	2.564,09	95,24%				
12	R\$ 218.703,02	155,00	0	1.410,99	18,25%		83,23	0,666	939,53	-28,46%				
13	R\$ 107.184,47	117,00	1	916,11	-23,23%	916,11	0,54%	33,25	1,667	1.526,94	16,26%	1.526,94	44,59%	
14	R\$ 187.954,01	138,00	0	1.361,99	14,14%		55,42	1,000	1.361,99	3,70%				
15	R\$ 232.745,74	250,00	1	930,98	-21,98%	930,98	2,17%	55,42	1,000	930,98	-29,11%	930,98	-11,84%	
16	R\$ 372.835,91	137,00	0	2.721,43	128,07%		55,42	1,000	2.721,43	107,22%				
17	R\$ 175.500,00	169,00	1	1.038,46	-12,97%	1.038,46	13,97%	55,42	1,000	1.038,46	-20,93%	1.038,46	-1,66%	
18	R\$ 123.209,47	150,00	1	821,40	-31,16%	821,40	-9,86%	33,25	1,667	1.369,08	4,24%	1.369,08	29,65%	
Média				1.193,24		911,20				1.313,33		1.056,01		
Desvio Padrão				638,94		82,11				732,81		256,38		
Coefficiente Variação CV				53,547%		9,011%				55,798%	Fator Não Homog.	24,278%	Fator Não Homog.	
Limite -30%				835,27		637,84				919,33		739,21		
Limite +30%				1.551,21		1.184,56				1.707,33		1.372,81		
Limite fator >0,5										-				
Limite fator <2,0										-				

S = Elemento remanescente após saneamento =1; Não remanescente =0

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)		Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m2)	Desvio
			Inicial	Saneado				Inicial	Saneado			
Avaliando	23,32	1,035				6,50	1,090					
1	37,00	1,000	536,66		-55,37%	5,00	1,149	616,46		-53,68%		
2	29,00	1,000	531,02		-55,84%	6,00	1,108	588,14		-55,81%		
3	27,60	1,000	230,21		-80,86%	5,00	1,149	264,44		-80,13%		
4	25,00	1,000	1.744,51		45,07%	6,00	1,108	1.932,16		45,18%		
5	22,10	1,064	866,27	866,27	-27,96%	10,00	1,000	814,48	814,48	-38,80%	814,48	-17,74%
6	40,00	1,000	1.798,05		49,53%	5,00	1,149	2.065,42		55,19%		
7	28,80	1,000	2.315,51		92,56%	5,00	1,149	2.659,83		99,86%		
8	30,00	1,000	960,00	960,00	-20,17%	5,00	1,149	1.102,75	1.102,75	-17,14%	1.102,75	11,37%
9	25,00	1,000	977,14	977,14	-18,74%	7,00	1,074	1.049,39	1.049,39	-21,15%	1.049,39	5,98%
10	23,50	1,031	857,12	857,12	-28,72%	8,00	1,046	868,94	868,94	-34,71%	868,94	-12,25%
11	29,29	1,000	1.538,36		27,93%	7,00	1,074	1.652,11		24,14%		
12	31,00	1,000	1.410,99		17,34%	5,00	1,149	1.620,80		21,79%		
13	23,40	1,034	946,91	946,91	-21,25%	5,00	1,149	1.052,33	1.052,33	-20,93%	1.052,33	6,28%
14	23,00	1,043	1.419,97		18,08%	6,00	1,108	1.508,49		13,35%		
15	25,00	1,000	930,98	930,98	-22,58%	10,00	1,000	930,98	930,98	-30,05%	930,98	-5,98%
16	27,40	1,000	2.721,43		126,31%	5,00	1,149	3.126,10		134,89%		
17	33,80	1,000	1.038,46	1.038,46	-13,64%	5,00	1,149	1.192,88	1.192,88	-10,37%	1.192,88	20,47%
18	25,00	1,000	821,40	821,40	-31,69%	6,00	1,108	909,75	909,75	-31,64%	909,75	-8,12%
Média			1.202,50	924,79				1.330,86	990,19			
Desvio Padrão			636,66	71,84				741,75	129,10			
Coefficiente Variação CV			52,945%	7,768%	Fator Homog.			55,735%	13,038%	Fator Não Homog.		Fator Não Homog.
Limite -30%			841,75	647,35				931,60	693,13			
Limite +30%			1.563,25	1.202,22				1.730,12	1.287,24			
Limite fator >0,5		-										
Limite fator <2,0		-										

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m2)		Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m2)		Desvio	
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado					
Avaliando	0,905						1,000				
1	0,942	505,30	-54,27%				1,000	536,66	-55,02%		
2	0,930	493,89	-55,30%				1,000	531,02	-55,50%		
3	0,888	204,42	-81,50%				1,000	230,21	-80,71%		
4	0,903	1.575,08	42,55%				1,000	1.744,51	46,20%		
5	1,000	814,48	-26,29%	814,48	-4,12%		1,000	814,48	-31,74%	814,48 -10,61%	
6	1,000	1.798,05	62,72%				1,000	1.798,05	50,69%		
7	0,896	2.073,63	87,67%				1,000	2.315,51	94,05%		
8	0,903	866,77	-21,56%	866,77	2,03%		1,000	960,00	-19,55%	960,00 5,36%	
9	0,931	909,87	-17,66%	909,87	7,11%		1,000	977,14	-18,11%	977,14 7,24%	
10	0,945	784,97	-28,96%	784,97	-7,60%		1,000	831,01	-30,36%	831,01 -8,80%	
11	1,000	1.538,36	39,22%				1,000	1.538,36	28,92%		
12	0,909	1.282,33	16,05%				1,000	1.410,99	18,25%		
13	0,859	787,04	-28,77%	787,04	-7,35%		1,000	916,11	-23,23%	916,11 0,54%	
14	0,888	1.209,37	9,45%				1,000	1.361,99	14,14%		
15	1,000	930,98	-15,75%	930,98	9,59%		1,000	930,98	-21,98%	930,98 2,17%	
16	0,887	2.412,98	118,38%				1,000	2.721,43	128,07%		
17	0,925	960,24	-13,10%	960,24	13,04%		1,000	1.038,46	-12,97%	1.038,46 13,97%	
18	0,903	741,62	-32,88%	741,62	-12,70%		1,000	821,40	-31,16%	821,40 -9,86%	
Média		1.104,97		849,49				1.193,24		911,20	
Desvio Padrão		578,57		79,08				638,94		82,11	
Coefficiente Variação CV		52,361%	Fator Homog.	9,309%	Fator Não Homog.			53,547%	Fator Neutro	9,011%	Fator Neutro
Limite -30%		773,48		594,65				835,27		637,84	
Limite +30%		1.436,45		1.104,34				1.551,21		1.184,56	
Limite fator >0,5	-						-				
Limite fator <2,0	-						-				

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Topo- grafia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado				
Avaliando	1,110					1,000				
1	1,050	563,49		-55,06%		1,000	536,66		-55,02%	
2	1,000	531,02		-57,65%		1,000	531,02		-55,50%	
3	1,000	230,21		-81,64%		1,000	230,21		-80,71%	
4	1,000	1.744,51		39,12%		1,000	1.744,51		46,20%	
5	1,050	855,20	855,20	-31,80%	-12,00%	1,000	814,48	814,48	-31,74%	-10,61%
6	1,050	1.887,95		50,56%		1,000	1.798,05		50,69%	
7	1,050	2.431,29		93,89%		1,000	2.315,51		94,05%	
8	1,110	1.065,60	1.065,60	-15,02%	9,65%	1,000	960,00	960,00	-19,55%	5,36%
9	1,110	1.084,63	1.084,63	-13,50%	11,61%	1,000	977,14	977,14	-18,11%	7,24%
10	1,110	922,42	922,42	-26,44%	-5,08%	1,000	831,01	831,01	-30,36%	-8,80%
11	1,110	1.707,58		36,17%		1,000	1.538,36		28,92%	
12	1,050	1.481,54		18,15%		1,000	1.410,99		18,25%	
13	1,000	916,11	916,11	-26,94%	-5,73%	1,000	916,11	916,11	-23,23%	0,54%
14	1,000	1.361,99		8,61%		1,000	1.361,99		14,14%	
15	1,050	977,53	977,53	-22,04%	0,59%	1,000	930,98	930,98	-21,98%	2,17%
16	1,050	2.857,50		127,88%		1,000	2.721,43		128,07%	
17	1,050	1.090,38	1.090,38	-13,05%	12,20%	1,000	1.038,46	1.038,46	-12,97%	13,97%
18	1,050	862,47	862,47	-31,22%	-11,25%	1,000	821,40	821,40	-31,16%	-9,86%
Média		1.253,97	971,79				1.193,24	911,20		
Desvio Padrão		669,52	97,62				638,94	82,11		
Coefficiente Variação CV		53,392%	10,046%	Fator Homog.	Fator Não Homog.		53,547%	9,011%	Fator Neutro	Fator Neutro
Limite -30%		877,78	680,26				835,27	637,84		
Limite +30%		1.630,16	1.263,33				1.551,21	1.184,56		
Limite fator >0,5	-					-				
Limite fator <2,0	-					-				

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Total	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Fator Total sem FI	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado				
Avaliando	1,14						1,14						
1	1,14	611,93		-57,29%			1,14	611,93		-53,38%			
2	1,04	551,01		-61,54%			1,04	551,01		-58,02%			
3	1,04	238,65		-83,34%			1,04	238,65		-81,82%			
4	1,01	1.762,73		23,04%			1,01	1.762,73		34,30%			
5	1,11	907,00		-36,69%	907,00	-20,96%	1,11	907,00		-30,90%	907,00		-9,54%
6	1,45	2.604,12		81,77%			1,20	2.155,32		64,21%			
7	1,09	2.533,72		76,85%			1,09	2.533,72		93,03%			
8	1,16	1.115,12		-22,16%	1.115,12	-2,82%	1,16	1.115,12		-15,04%	1.115,12		11,21%
9	1,12	1.089,60		-23,95%	1.089,60	-5,04%	1,12	1.089,60		-16,99%	1.089,60		8,67%
10	1,13	940,42		-34,36%	940,42	-18,05%	1,13	940,42		-28,35%	940,42		-6,21%
11	1,85	2.847,06		98,73%			1,18	1.821,33		38,76%			
12	0,77	1.091,24		-23,83%			1,11	1.562,70		19,06%			
13	1,71	1.564,89		9,23%	1.564,89	36,38%	1,04	954,06		-27,31%	954,06		-4,85%
14	1,04	1.413,86		-1,31%			1,04	1.413,86		7,72%			
15	1,05	977,53		-31,77%	977,53	-14,81%	1,05	977,53		-25,53%	977,53		-2,51%
16	1,09	2.953,72		106,17%			1,09	2.953,72		125,03%			
17	1,12	1.166,58		-18,57%	1.166,58	1,66%	1,12	1.166,58		-11,12%	1.166,58		16,35%
18	1,73	1.418,73		-0,97%	1.418,73	23,64%	1,06	871,05		-33,64%	871,05		-13,13%
Média		1.432,66			1.147,48			1.312,57			1.002,67		
Desvio Padrão		805,64			233,65			707,19			107,18		
Coefficiente Variação CV		56,234%	Fator Não Homog.		20,362%	Fator Não Homog.		53,878%	Excluir fator		10,690%	Excluir fator	
Limite -30%		1.002,86			803,24			918,80			701,87		
Limite +30%		1.862,46			1.491,73			1.706,35			1.303,47		
Limite fator >0,5	-						-						
Limite fator <2,0	-						-						

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Total sem Cp	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem Cf	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado			Inicial	Saneado	
Avaliando	1,10							1,05			
1	1,14	611,93		-57,01%				0,99	532,13		-58,91%
2	1,04	551,01		-61,29%				0,93	493,89		-61,86%
3	1,04	238,65		-83,23%				0,89	204,42		-84,22%
4	1,01	1.762,73		23,84%				0,90	1.575,08		21,62%
5	1,05	855,20		-39,92%	855,20		-24,58%	1,11	907,00	907,00	-29,96%
6	1,45	2.604,12		82,95%				1,30	2.336,75		80,44%
7	1,09	2.533,72		78,00%				0,95	2.189,41		69,06%
8	1,16	1.115,12		-21,66%	1.115,12		-1,66%	1,01	972,37	972,37	-24,92%
9	1,12	1.089,60		-23,45%	1.089,60		-3,91%	1,04	1.017,35	1.017,35	-21,44%
10	1,10	914,30		-35,77%	914,30		-19,37%	1,09	902,49	902,49	-30,31%
11	1,85	2.847,06		100,02%				1,78	2.733,31		111,06%
12	0,77	1.091,24		-23,34%				0,62	881,42		-31,94%
13	1,67	1.534,09		7,78%	1.534,09		35,29%	1,56	1.428,67	1.428,67	10,32%
14	1,00	1.355,88		-4,74%				0,93	1.267,36		-2,14%
15	1,05	977,53		-31,32%	977,53		-13,79%	1,05	977,53	977,53	-24,52%
16	1,09	2.953,72		107,51%				0,94	2.549,05		96,83%
17	1,12	1.166,58		-18,04%	1.166,58		2,88%	0,97	1.012,16	1.012,16	-21,84%
18	1,73	1.418,73		-0,33%	1.418,73		25,12%	1,62	1.330,37	1.330,37	2,73%
Média		1.423,40			1.133,89				1.295,04		1.068,49
Desvio Padrão		808,57			237,55				722,56		198,30
Coefficiente Variação CV		56,805%	Manter fator		20,950%	Excluir fator			55,795%	Excluir fator	18,558%
Limite -30%		996,38			793,73				906,53		747,94
Limite +30%		1.850,42			1.474,06				1.683,55		1.389,04
Limite fator >0,5	-							-			
Limite fator <2,0	-							-			

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado	
Avaliando	1,24									
1	1,20	643,29	-57,70%			1,14	611,93	-57,29%		
2	1,11	588,14	-61,33%			1,04	551,01	-61,54%		
3	1,15	264,44	-82,61%			1,04	238,65	-83,34%		
4	1,11	1.932,16	27,04%			1,01	1.762,73	23,04%		
5	1,11	907,00	-40,37%	907,00	-24,99%	1,11	907,00	-36,69%	907,00	-20,96%
6	1,45	2.604,12	71,22%			1,45	2.604,12	81,77%		
7	1,20	2.775,60	82,49%			1,09	2.533,72	76,85%		
8	1,26	1.208,35	-20,55%	1.208,35	-0,07%	1,16	1.115,12	-22,16%	1.115,12	-2,82%
9	1,18	1.156,88	-23,94%	1.156,88	-4,33%	1,12	1.089,60	-23,95%	1.089,60	-5,04%
10	1,19	986,46	-35,14%	986,46	-18,42%	1,13	940,42	-34,36%	940,42	-18,05%
11	1,85	2.847,06	87,19%			1,85	2.847,06	98,73%		
12	0,86	1.219,89	-19,79%			0,77	1.091,24	-23,83%		
13	1,85	1.693,96	11,38%	1.693,96	40,09%	1,71	1.564,89	9,23%	1.564,89	36,38%
14	1,15	1.566,47	2,99%			1,04	1.413,86	-1,31%		
15	1,05	977,53	-35,73%	977,53	-19,16%	1,05	977,53	-31,77%	977,53	-14,81%
16	1,20	3.262,17	114,48%			1,09	2.953,72	106,17%		
17	1,20	1.244,80	-18,16%	1.244,80	2,95%	1,12	1.166,58	-18,57%	1.166,58	1,66%
18	1,82	1.498,50	-1,48%	1.498,50	23,93%	1,73	1.418,73	-0,97%	1.418,73	23,64%
Média		1.520,94		1.209,19			1.432,66		1.147,48	
Desvio Padrão		851,08		271,85			805,64		233,65	
Coefficiente Variação CV		55,958%	Excluir fator	22,482%	Excluir fator		56,234%	Fator Neutro	20,362%	Excluir fator
Limite -30%		1.064,65		846,43			1.002,86		803,24	
Limite +30%		1.977,22		1.571,94			1.862,46		1.491,73	
Limite fator >0,5	-									
Limite fator <2,0	-									

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado	
Avaliando	1,03									
1	1,09	585,10	-57,35%			1,14	611,93	-57,29%		
2	1,04	551,01	-59,84%			1,04	551,01	-61,54%		
3	1,04	238,65	-82,60%			1,04	238,65	-83,34%		
4	1,01	1.762,73	28,49%			1,01	1.762,73	23,04%		
5	1,06	866,27	-36,86%	866,27	-20,30%	1,11	907,00	-36,69%	907,00	-20,96%
6	1,40	2.514,22	83,26%			1,45	2.604,12	81,77%		
7	1,04	2.417,95	76,24%			1,09	2.533,72	76,85%		
8	1,05	1.009,52	-26,42%	1.009,52	-7,12%	1,16	1.115,12	-22,16%	1.115,12	-2,82%
9	1,01	982,12	-28,41%	982,12	-9,64%	1,12	1.089,60	-23,95%	1.089,60	-5,04%
10	1,02	849,00	-38,12%	849,00	-21,89%	1,13	940,42	-34,36%	940,42	-18,05%
11	1,74	2.677,84	95,19%			1,85	2.847,06	98,73%		
12	0,72	1.020,69	-25,60%			0,77	1.091,24	-23,83%		
13	1,71	1.564,89	14,06%	1.564,89	43,98%	1,71	1.564,89	9,23%	1.564,89	36,38%
14	1,04	1.413,86	3,06%			1,04	1.413,86	-1,31%		
15	1,00	930,98	-32,14%	930,98	-14,34%	1,05	977,53	-31,77%	977,53	-14,81%
16	1,04	2.817,65	105,38%			1,09	2.953,72	106,17%		
17	1,07	1.114,66	-18,75%	1.114,66	2,56%	1,12	1.166,58	-18,57%	1.166,58	1,66%
18	1,68	1.377,66	0,42%	1.377,66	26,75%	1,73	1.418,73	-0,97%	1.418,73	23,64%
Média		1.371,93		1.086,89			1.432,66		1.147,48	
Desvio Padrão		773,08		256,44			805,64		233,65	
Coefficiente Variação CV		56,349%	Manter fator	23,594%	Excluir fator		56,234%	Fator Neutro	20,362%	Excluir fator
Limite -30%		960,35		760,82			1.002,86		803,24	
Limite +30%		1.783,51		1.412,95			1.862,46		1.491,73	
Limite fator >0,5	-					-				
Limite fator <2,0	-					-				

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Saneamento**HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERC**

Elemento	FI	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)	Desvio	Valor nos Limites
								Inicial	Inicial		
Avaliando	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,15			
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	563,49	-55,39%	NÃO
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	531,02	-57,96%	NÃO
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	230,21	-81,78%	NÃO
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.744,51	38,10%	NÃO
5	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,11	907,00	-28,20%	SIM
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	1.887,95	49,45%	NÃO
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	2.431,29	92,47%	NÃO
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,11	1.065,60	-15,64%	SIM
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,11	1.084,63	-14,14%	SIM
10	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,14	948,53	-24,91%	SIM
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,11	1.707,58	35,18%	NÃO
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	1.481,54	17,28%	SIM
13	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	946,91	-25,04%	SIM
14	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,04	1.419,97	12,41%	SIM
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	977,53	-22,62%	SIM
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	2.857,50	126,21%	NÃO
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	1.090,38	-13,68%	SIM
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	862,47	-31,73%	NÃO
Média									1.263,23		
Desvio Padrão									666,85		
Coefficiente Variação CV									52,789%	Fator Homog.	
Limite -30%									884,26	Mínimo	-81,78%
Limite +30%									1.642,20	Máximo	126,21%
Limite fator >0,5								-			
Limite fator <2,0								-			

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	FI	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Variação
								Saneado	Saneado					
Avaliando	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,04				951,76	144.286,82	
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
5	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06	907,00	-7,95%	SIM	926,47	204.749,43	13,75%
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.065,60	8,14%	SIM	985,38	147.807,19	2,64%
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.084,63	10,07%	SIM	985,38	172.441,72	0,84%
10	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	948,53	-3,74%	SIM	955,36	179.608,16	14,96%
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
13	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	946,91	-3,90%	SIM	953,33	111.539,34	4,06%
14	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	977,53	-0,80%	SIM	985,38	246.345,31	5,84%
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.090,38	10,66%	SIM	985,38	166.529,43	-5,11%
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	862,47	-12,47%	SIM	985,38	147.807,19	19,96%
Média									985,38					
Desvio Padrão									85,74					
Coefficiente Variação CV									8,701%	Fator Homog.				
Limite -30%									689,77	Mínimo	-12,47%			
Limite +30%									1.281,00	Máximo	10,66%			
Limite fator >0,5								-						
Limite fator <2,0								-						

Eng. José Luis da Matta Rivitti

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra: $\bar{x} = \sum x / n$

Desvio Padrão da Amostra: $Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$

Coeficiente de variação: $CV = Sx / \bar{x}$

P = 20% (bicaudal)

Intervalo de Confiança: $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	8
Graus de liberdade: n-1	7
Coeficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1),0,20	1,4149
(Sx/√n) =	30,31
t _x (Sx/√n)	42,89

Intervalo de confiança

Valor médio = \bar{x}	R\$/m2	985,38
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	942,49
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	1.028,27
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		8,71%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau III
----------------------------------------------------------------------------------------	-------	-----------------

Intervalo do campo de arbítrio

Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	837,57
Limite superior	15,00%	R\$/m2	1.133,19

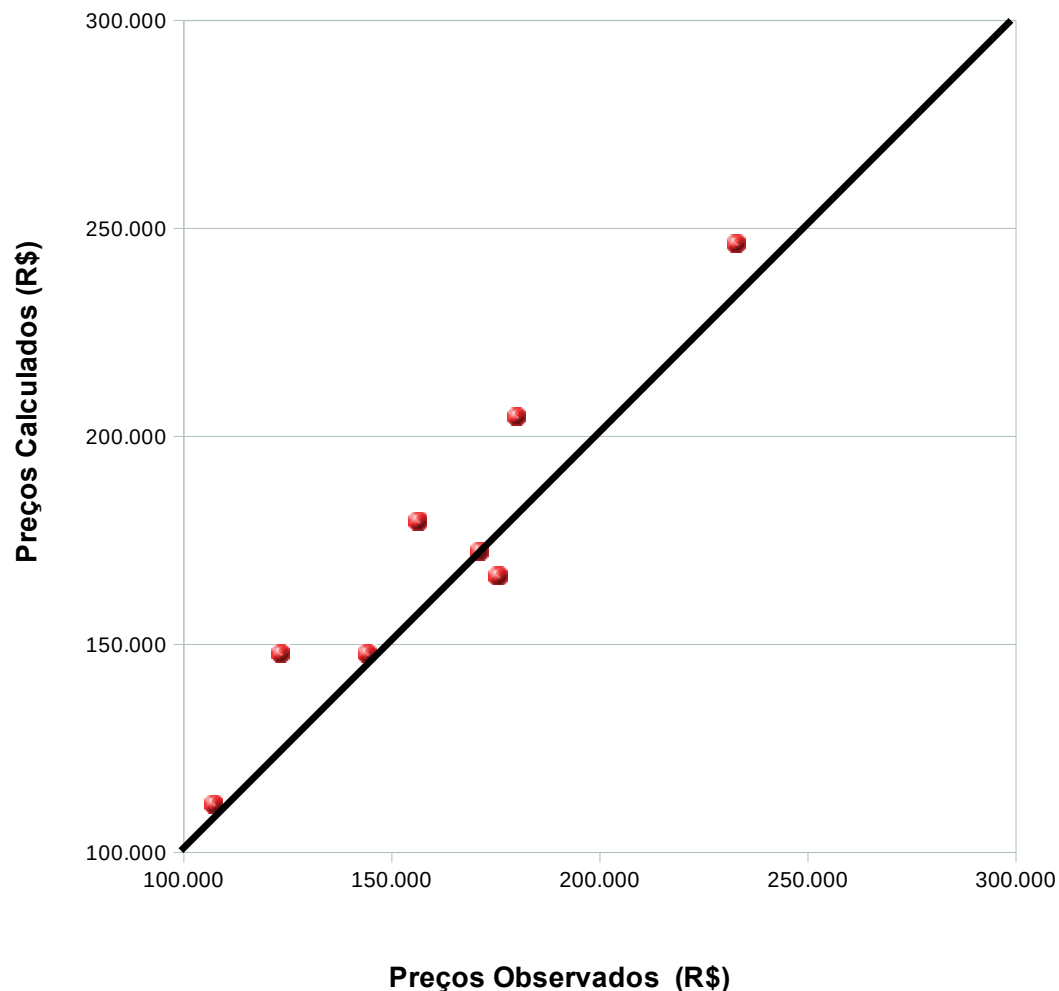
Valores do modelo

	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 107.184,47	R\$ 111.539,34
Máximo	R\$ 232.745,74	R\$ 246.345,31

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a quase totalidade dos pontos próximos da bissetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Benfeitorias**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

Item	Benfeitoria	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Casa assobrada	196,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	20	1,386	R\$ 1.825,42
Total		196,00							

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Benfeitorias**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1	Casa assobrada	R\$ 357.781,82	70	20%	30%	8,09%	0,805	0,740	0,79200	R\$ 1.445,73	R\$ 283.363,20
Total											R\$ 283.363,20

Legenda

$$FOC = R + K * (1 - R)$$

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes – valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial

Eng. José Luis da Matta Rivitti

TAXAS COMPOSTAS DE RENDA ANUAL

Taxa básica Mercado imobiliário		% a.m.	%a.a.
FIPEZap S.Paulo Residencial Rental Yield (Rentab. aluguel)	abr/17	0,36%	4,41%

Taxa	% a.m.	%a.a.
Taxa básica	0,36%	4,41%
Não liquidez		1,00%
Valorização natural (1)		0,00%
Taxa final	abr/17	5,41%

Capital Benfeitoria

Taxa	% a.m.	%a.a.
Taxa básica	0,36%	4,41%
Não liquidez		1,00%
Depreciação física média		1,00%
Taxa de vacância (2)		0,00%
Taxa final	abr/17	6,41%

Observações:

(1) No trabalho do Eng. J.C. Pellegrino há consideração de de valorização natural na Capital (São Paulo) dos terrenos em taxa de 1,5%. Tal condição não se aplica em Jundiaí, principalmente em razão da situação de queda de valores dos ativos imobiliários observada no período.

(2) Taxa de vacância utilizada apenas em casos apropriados, tais como de prédios de apartamentos ou escritórios, sujeitos a revezamento de inquilinos.

Taxas comparativa Mercado financeiro		% a.m.	%a.a.
DI CETIP Média	28/04/17		11,13%
IPCA IBGE	abr/17		4,08%
Taxa de juros efetiva			7,05%

Eng. José Luis da Matta Rivitti

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Edson Silveira Swain, 172

Vila Galvão - Jundiaí/SP

Valor do terreno

Área (m2)	151,60
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 951,76

Valor total terreno	VTn	R\$ 144.286,82
----------------------------	------------	----------------

Benfeitorias	B	R\$ 283.363,20
---------------------	----------	----------------

Total		R\$ 427.650,02
--------------	--	-----------------------

(quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta reais e dois centavos)

(jul/2017)

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Coef. Aproveitamento Máximo (Básico)	ZDP1	1,00
Área construível máxima (m2)	Acm	151,60
Área construída (m2)	Ac	196,00
Coeficiente aproveitamento econômico	Ac/Acm	1,2929
Coeficiente aproveitamento adotado *	Ca	1,2929

Capital	Valor	Taxa anual	Valor anual
Terreno (VTn x Ca)	R\$ 186.544,97	5,41%	R\$ 10.092,08
Benfeitorias (B)	R\$ 283.363,20	6,41%	R\$ 18.163,58
Valor total anual			R\$ 28.255,66
Valor locativo mensal			R\$ 2.354,64

(dois mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos)

(jul/2017)

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Fundamentacao**Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno**

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	8	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
	Pontos Mínimos	III	10	6	4	10
	Itens obrigatórios	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	II	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
	Pontos Mínimos	II	7	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	II	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
	Pontos Mínimos	II	8	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
ValorR8N**TABELA DE COEFICIENTES (base R₈N) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial	Valor Residual	Referência	R\$ 1.317,04	jun/2017		
			Mínimo	Médio	Máximo	Ir (anos)	R (%)	Mínimo	Médio	Máximo		
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	R\$ 79,02	R\$ 118,53	R\$ 158,04		
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 173,85	R\$ 205,46	R\$ 237,07		
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 474,13	R\$ 553,16	R\$ 632,18		
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 647,98	R\$ 758,62	R\$ 869,25		
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 885,05	R\$ 1.035,19	R\$ 1.185,34		
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.201,14	R\$ 1.390,79	R\$ 1.580,45		
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.596,25	R\$ 1.825,42	R\$ 2.054,58		
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 2.070,39	R\$ 2.339,06	R\$ 2.607,74		
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.623,54	R\$ 3.208,31	R\$ 3.793,08		
		1.2.8- Padrão Luxo		2,890	3,468	60	20%	R\$ 0,00	R\$ 3.806,25	R\$ 4.567,49		
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 790,22	R\$ 1.066,80	R\$ 1.343,38		
		1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.359,19	R\$ 1.667,37	R\$ 1.975,56		
		1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.659,47	R\$ 1.936,05	R\$ 2.212,63		
		1.3.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 1.991,36	R\$ 2.299,55	R\$ 2.607,74		
		1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%	R\$ 2.228,43	R\$ 2.536,62	R\$ 2.844,81		
		1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%	R\$ 2.623,54	R\$ 2.931,73	R\$ 3.239,92		
1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador		2,172	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.860,61	R\$ 3.168,80	R\$ 3.476,99			
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 3.492,79	R\$ 4.038,04	R\$ 4.583,30			
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	1.3.6- Padrão Luxo		3,490	4,188	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 4.596,47	R\$ 5.515,76		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 790,22	R\$ 1.027,29	R\$ 1.264,36		
		2.1.2s- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.280,16	R\$ 1.588,35	R\$ 1.896,54		
		2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.580,45	R\$ 1.857,03	R\$ 2.133,60		
		2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.912,34	R\$ 2.181,02	R\$ 2.449,69		
		2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 2.149,41	R\$ 2.418,09	R\$ 2.686,76		
		2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.465,50	R\$ 2.694,66	R\$ 2.923,83		
		2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.702,57	R\$ 3.010,75	R\$ 3.318,94		
	2.2- Galpão	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 3.334,75	R\$ 4.038,04	R\$ 4.741,34		
		2.1.6- Padrão Luxo		3,610	4,332	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 4.754,51	R\$ 5.705,42		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 316,09	R\$ 474,13	R\$ 632,18		
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20%	R\$ 647,98	R\$ 956,17	R\$ 1.264,36		
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.280,16	R\$ 1.746,40	R\$ 2.212,63		
		2.2.4- Padrão Superior		1,690	2,028	80	20%	R\$ 0,00	R\$ 2.225,80	R\$ 2.670,96		
		3- Especial	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 790,22	R\$ 158,04	R\$ 237,07
				3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	20	10%	R\$ 252,87	R\$ 323,99	R\$ 395,11
3.1.3- Padrão Superior	0,312			0,456	0,600	30	10%	R\$ 410,92	R\$ 600,57	R\$ 790,22		

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Depreciação**QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	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	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	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	d- Entre regular e necessitando 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	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.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
ldadelr

**OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE
RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

Eng. José Luis da Matta Rivitti

FATORES DE TERRENOS

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05

Consistência	Depreciação	Fator
1-Seco	0%	1,00
2-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
3-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4-Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Eng. José Luis da Matta Rivitti

1013861-31-2013-8260309_Valor_bk3
Fatores2**FATORES DE FORMA PARA TERRENOS**

Grupo	Zona	Frente	Prof.	Prof.	Expoente	Expoente	Múltiplas	Coeficiente	Área	Área	Área
		Referência	Mínima	Máxima	Fator Frente	Fator Profundidade					
		Fr (m)	Pmi (m)	Pma (m)	f	p	Ce	Ca	(m2)	(m2)	(m2)
I – Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	0,20	125	100	400
I – Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	0,20	250	200	500
I – Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	0,20	600	400	1.000
II – Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	0,20	2.000	800	
II – Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	0,20	1.500	800	2.500
II – Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	0,20	2.500	1.200	4.000
III – Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	0,20	100	80	300
III – Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	0,20	200	200	500
III – Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	0,20	600	250	1.000
IV – Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,20	5.000	2.000	20.000
IV – Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	0,20	500	250	3.000
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Descrição

Excelente casa de 180m2 com 3 dormitórios sendo 2 suítes. No primeiro andar temos a garagem coberta para 2 autos com grade estaciona. No segundo andar temos um belo terraço com vista para cidade e mar. Áreas de lazer de suíte e um churrasquinho para 6 pessoas. No terceiro andar temos 2 suítes com armário pessoal que uma casa tem. Varanda, 1 quarto com armário e 1 wc. Não possui acabamento em todo andar. Sistema de alarme e grade, cerca elétrica e guarda com segurança sobre na frente da casa. Excelente localização, na Vila Galvão em Jundiaí, próximo ao New Shopping, Academia, Franquizado.

Mais Detalhes

- 3 dormitórios sendo 2 suítes | 2 banheiros | 2 varandas | 1 garagem | 180m² de área construída | 180m² de terreno | 180m² de área
- Água
- Armação Conv.
- Laminado
- Sanitário
- Urvanex
- Armação Banheiro
- Armação Cozinha
- Hidrojato Pq.
- Móveis Planejados
- Refrigeraco

Baguera_BC517_00_RPadreArnaldodosSantos122.jpg

Valor
R\$ 450.000,00

Adicionar aos favoritos
Referencia: BC517

Compartilhe em

Indicar para um Amigo

Contato

Telefone

WhatsApp

Telefone

Chamar

Enviar Mensagem

Imóveis Semelhantes



Baguera_BC517_04_RPadreArnaldodosSantos122.jpg



Baguera_BC517_00_RPadreArnaldodosSantos122_local.jpg



Baguera_BC517_10_RPadreArnaldodosSantos122.jpg

www.imobiliariabittencourt.com.br/immovel-detalhes.aspx?ref=CA1273

Arquivos: 10
 Favoritos: 1
 Imprimir este folheto: 1
 Googlemaps: 1
 Enviar para um amigo: 1
 Fazer proposta: 1

Vila Galvão - Jundiaí/SP ID do imóvel: CA1273

Valor de venda: R\$ 630.000,00

Ficha Técnica

- Interoportuna: 4 Vagas
- Social: 2 Salas
- Intima: 3 Dormitórios, Sendo 1 suite
- Área: 292,00 m² área construída

Descrição

Casa 03 andares, contendo 03 dormitórios, sendo 01 suite com suíte, closet e banheiro de nichos/sageira, sala de estar, 02 amenites, sala de tv com varanda, cozinha planejada, 02 banheiros, área de serviço, quarto de depósito, quinta, garagem para 04 autos (sendo 02 vagas cobertas). Excelente padrão de acabamento.

Bittencourt_CA1273_00_RJoaoBatistadeBrito43.jpg



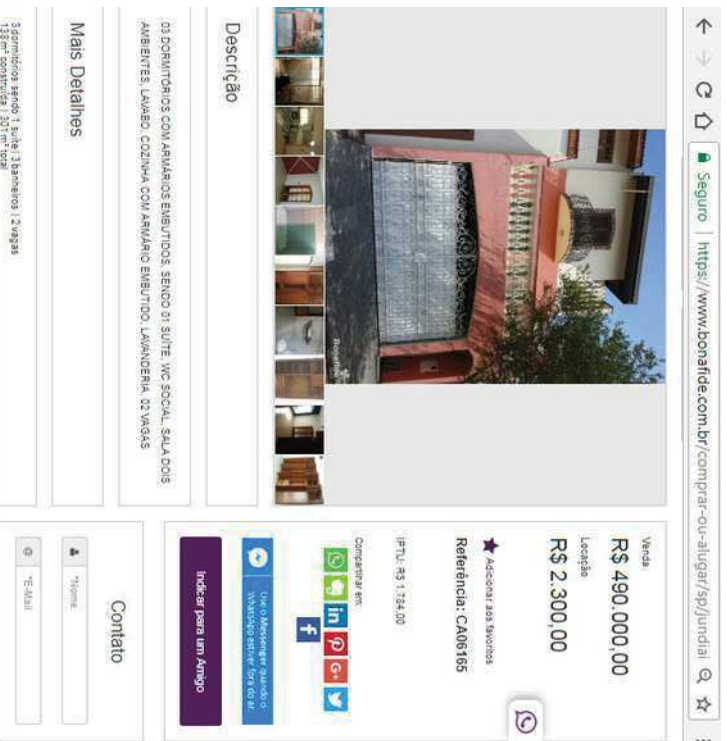
Bittencourt_CA1273_01_RJoaoBatistadeBrito43.jpg



Bittencourt_CA1273_00_RJoaoBatistadeBrito43_local.jpg



Bittencourt_CA1273_05_RJoaoBatistadeBrito43.jpg



Seguro | <https://www.bonafide.com.br/comprar-ou-alugar/sp/jundiai>

Verde
R\$ 490.000,00
Localção
R\$ 2.300,00

★ Adicionar aos favoritos
Referência: CA06165

IP/TU: R\$ 1.784,00

Compartilhar em:
WhatsApp
Facebook
LinkedIn
Pinterest
Google Plus
Twitter

Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar

Indicar para um Amigo

Contato
Nome
E-mail

Mais Detalhes

Descrição
03 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, SENDO 01 SUÍTE, WC SOCIAL, SALA DOIS / AMBIENTES, LAVABO, COZINHA COM ARMÁRIO EMBUTIDO, LAVANDERIA, 02 VAGAS

3 dormitórios sendo 1 suíte, 3 banheiros, 2 vagas
138m² construída | 201 m² total


Bonafide CONDS



Seguro | <https://www.bprimoveisjundiai.com.br/comprar/sp/jundiai/vila>

CASA EM JUNDIAI - VILA GALVAO

Descrição Mais Detalhes Localização Contato



Venda
R\$ 670.000,00

Acesse esta página
Referência: BAR2942286

Compartilhe

Use o Messenger para enviar mensagens e obter informações adicionais

Indicar para um amigo

Descrição

Casa a venda em Jundiaí no bairro Vila Galvão, ótimo pedrão com 23 dormitórios, suíte Dr. Jekyll com hall, todos com armário embutido, sala para 2 ambientes, hall, banheiro social, cozinha planejada, área de serviço, espaço gourmet com churrasqueira, churrasqueira para 20 pessoas, piscina, elevador. Excelente localização próximo ao Iguai Shopping e acesso para as escolas. Depoimento pronto para fechar!

Mais Detalhes

3 dormitórios, suíte, 23 dormitórios | 4 suítes | 1 sala | 2 banheiros | 1 cozinha | 1 garagem | 1 piscina

Contato

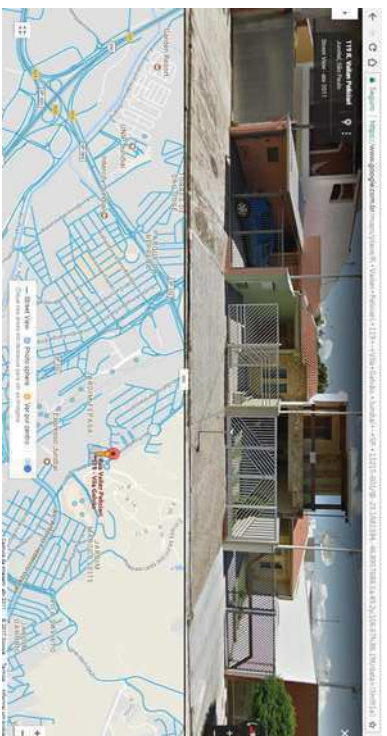
Nome

E-mail

Telefone

WhatsApp

BP_BAR2942286_00_RVaiianPeliciari119.jpg



BP_BAR2942286_00_RVaiianPeliciari119_local.jpg



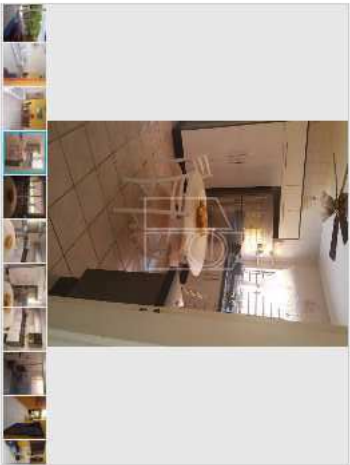
BP_BAR2942286_03_RVaiianPeliciari119.jpg



BP_BAR2942286_04_RVaiianPeliciari119.jpg

Sobrado à venda em Jundiaí - VI Galvão

[Descrição](#)
[Mais Detalhes](#)
[Localização](#)
[Contato](#)



Venda
R\$ 530.000,00

Adicione aos favoritos
 Referência: BAR4470866

Compartilhar em:
[WhatsApp](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[Pinterest](#)
[Google+](#)

[Indicar para um Amigo](#)

Descrição
 Sobrado à venda em Jundiaí - VI Galvão. Piso superior com 03 dormitórios com armários, lavabo D1 e suíte.
 e quarto social. Piso inferior: sala de ambiente com varanda, cozinha com armários planejados e com banheiro social, hall com lavanderia e despensa. Níveis de segurança: controle de acesso em 02 veículos com portão eletrônico.
 Localização próxima ao Metrô Shopping e com fácil acesso à Rodovia Américo de Oliveira e Parque do Oeste.

Mais Detalhes
 330m² de área construída | 3 dormitórios | 2 suítes | 28m² de cobertura | 132m² de terreno

Contato
 Nome: _____
 E-Mail: _____
 Telefone: _____
 Celular: _____
 Mensagem: _____

BP_BAR4470866_00_RedsonSilveiraswain37.jpg



Bulgarelli_TE00392_RJoaoBatistadeBrito-AoLado32_local.jpg

[Seguro](#) | <https://www.bulgarellimoveis.com.br/comprar/Terreno/Vila-galvao/Jundiai/sp/209/>

Venda
R\$ 200.000,00

Adicione aos favoritos
 Referência: TE000392

Compartilhar em:
[WhatsApp](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[Pinterest](#)
[Google+](#)

[Indicar para um Amigo](#)

Descrição
 LOTE LENO AQUÍVE

Mais Detalhes
 221m² terreno | 221m² área útil
 Água, Energia, Esgoto

Contato
 Nome: _____
 E-Mail: _____
 Telefone: _____

Bulgarelli_TE00392_00_RJoaoBatistadeBrito-AoLado32.jpg

[Seguro](#) | <https://www.caxambumoveis.com.br/comprar/casa/vila-galvao/>

Venda
R\$ 800.000,00

Adicione aos favoritos
 Referência: CAX4290703

Compartilhar em:
[WhatsApp](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[Pinterest](#)
[Google+](#)

[Indicar para um Amigo](#)

Contato
 Nome: _____

Descrição
 CASA para Venda Residencial e Comercial
 VILA GALVÃO, JUNDIAÍ acabamento - piso fio
 03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 salas, 02 banheiros, 02 vagas
 190,00 construída, 200,00 total

Caxambu_CAX4290703_00_RuapMaldopinho-AoLado20.jpg



Caxambu_CAX4290703_00_RuaPMAlidoPinheiro-Aolado20_ local.jpg



Caxambu_CAX4290703_02_RuaPMAlidoPinheiro-Aolado20.jpg



Caxambu_CAX4290703_04_RuaPMAlidoPinheiro-Aolado20.jpg

← → ↻ 📍 Seguro | <https://imobiliariacolina.com.br/mostrar/ca000843-casa-venda-vila-galvao-jun>

COLINA
IMOBILIARIA S.A. S.A.

**CASA EM JUNDIAÍ/SP
VILA GALVAO**

COMERCIA ★

R\$ 620.000,00* taxa

Reserva do imóvel, mediante pagamento, para venda por bloco.

Exceção sobre o prazo de entrega de 30 dias para o comprador. A 1ª taxa é de R\$ 120,00 e a 2ª taxa é de R\$ 120,00. O valor total a ser pago é de R\$ 240,00. O valor total a ser pago é de R\$ 240,00. O valor total a ser pago é de R\$ 240,00.

4 1 2 3 158 m² 144 m²

Colina_CA000843_00_RuaJoaoTonini194.jpg



Colina_CA000843_00_RuaJoaoTonini194_Local.jpg



Colina_CA000843_01_RuaJoaoTonini194.jpg



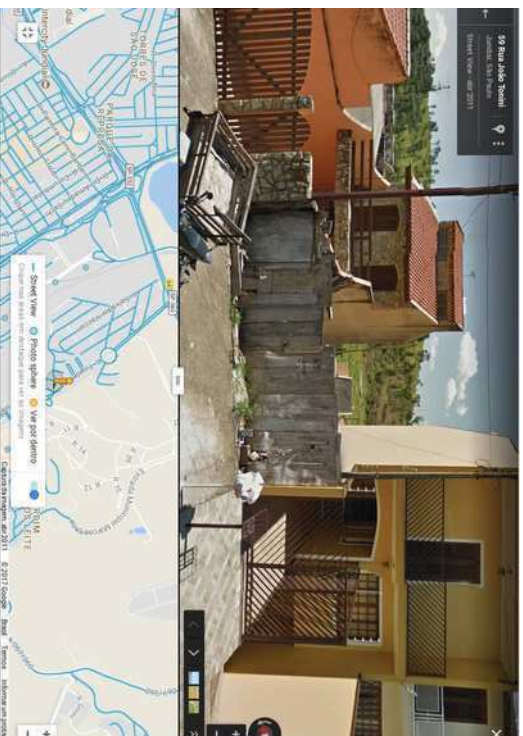
Colina_CA000843_02_RuaJoaoTonini194.jpg

A screenshot of a real estate website. The header shows the 'COLINA' logo and the text 'IMOBILIARIA COLINA JUNDIAI'. The main heading is 'TERRENO EM JUNDIAÍ/SP VILA GALVÃO'. Below this, it says 'TERRENO 1500m²' and 'R\$ 1.600.000,00'. There is a small image of a house. At the bottom, there is contact information: 'Oportunidade: Terreno 1500m² situado dentro com 2 cômodos com wc (dupl), 1 vaga de garagem desobstruída. Boa localização, fácil acesso para Avenida Trindade, a 200 metros do metrô Shopping Oshin, perto de escolas, mercados, todos próximos. Data: 5/8/2017. ODESA: 691.398 Francisco TEL: (11) 5271-4527 ou (11) 91379-6380'. The browser address bar shows 'https://imobiliariaacolina.com.br/moveis/TE000808-terreno-veer'.

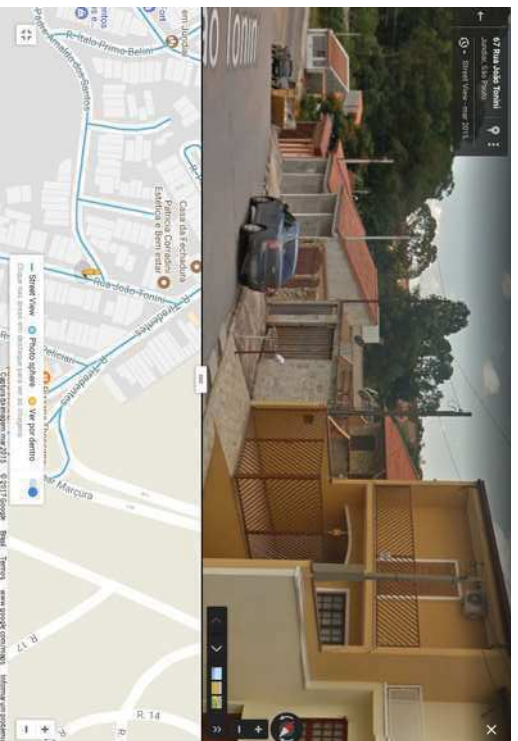
Colina_TE000808_59303_00.jpg



Colina_TE000808_59303_01.jpg



Colina_TE000808_59303_RjaoaTonini63_2011.jpg



Colina_TE000808_59303_RjaoaTonini63_2015.jpg

Seguro | <https://imobiliariacolina.com.br/movei/TE000810-terreno-venda-vila-galvao-jundi>

TERRENO EM JUNDIAÍ/SP

VILA GALVÃO

TERRENO 10

RS 190.000,00* avista

Essência terra, grande potencial, topografia livre de nível, mirada das águas e praia 150m² 1/25.
Ótima localização de bairro.
Documentação de planejamento.
OAB 59535
CRECI 69.398 Franca
TEL: (11) 4571-4659 ou (11) 91956-6380



Colina_TE000810_00_RuaJoaTonini-AoLado159.jpg



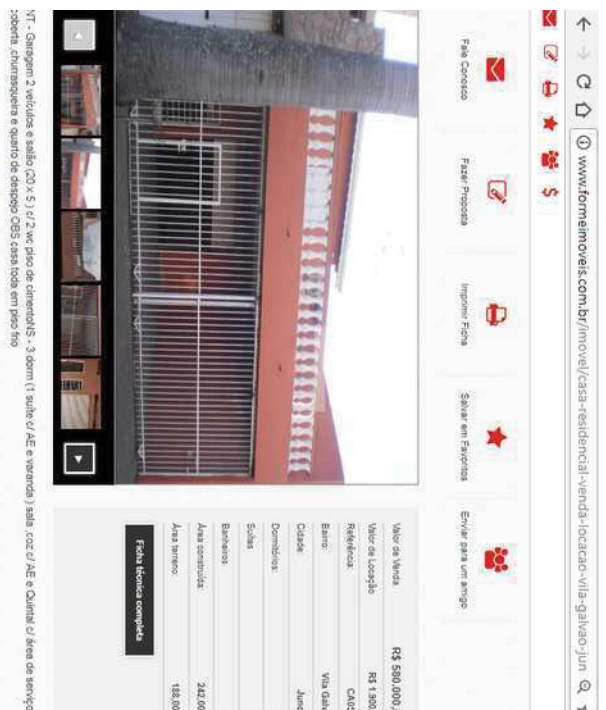
Colina_TE000810_00_RuaJoaoTonini-AoLado159_Local.jpg



Colina_TE000810_02_RuaJoaoTonini-AoLado159.jpg



Colina_TE000810_01_RuaJoaoTonini-AoLado159.jpg



Forme_CA0554_00_Rualdalinomassoti37.jpg



Forme_CA0554_00_RualdalinnoMassoti37_local.jpg



Forme_CA0554_05_RualdalinnoMassoti37.jpg



Forme_CA0554_02_RualdalinnoMassoti37.jpg



Dados do Imóvel	
Cidade	Jundiaí
Bairro	Cond. Vila De Jundiaí
Suítes	1
Dormitórios	3
Banheiros	2
Vagas Garagem	2
Área Construída	160 m ²
Valor do Imóvel	R\$ 550.000,00

Belíssima casa no Jardim Florestal em Jundiaí-sp. Casa reformada recentemente, 1 quarto, 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, garagem para 2 carros. Edícula com 1 quarto e 1 banheiro, lavanderia. Lugar tranquilo e próximo ao centro da cidade e Maxi Shopping. Aceita permuta em dinheiro de menor valor.

FZ_CS2476_00_RualtalioPrimobelini160.jpg



FZ_CS2476_00_RuataloPrimobelini160_local.jpg



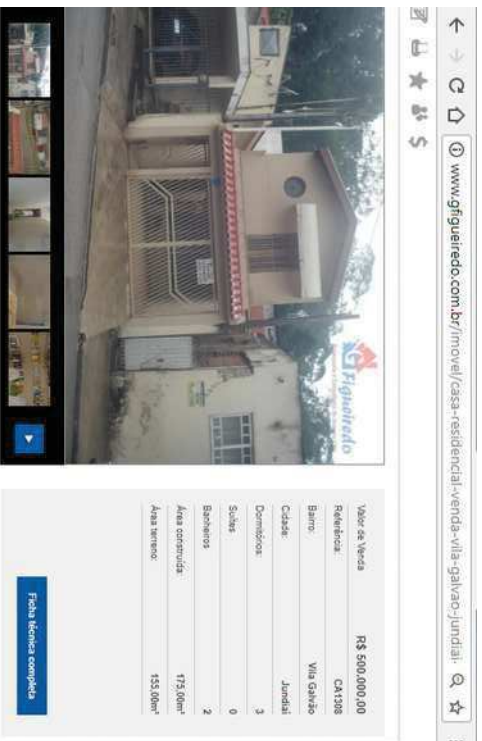
FZ_CS2476_02_RuataloPrimobelini160.jpg



FZ_CS2476_03_RuataloPrimobelini160.jpg



Gfigueiredo_CA1308_00_RTradentes1530_local.jpg



GFigureiredo_CA1308_00_RuaTradentes1530.jpg



GFigureiredo_CA1308_04_RuaTradentes1530.jpg



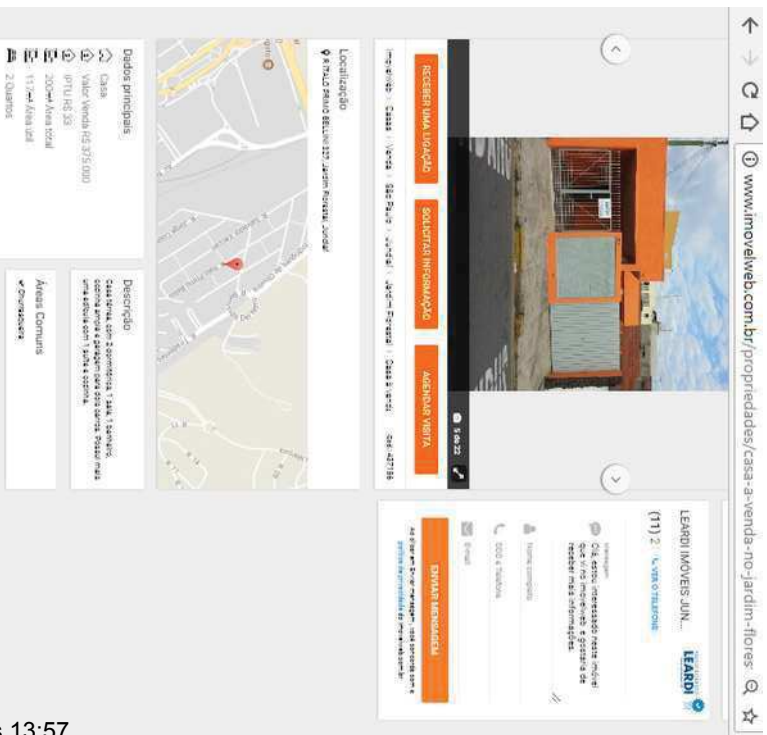
GFigureiredo_CA1308_02_RuaTradentes1530.jpg



Leardi_437156_00_RtaloPrimoBelini201.jpg



Leardi_437156_00_RitaloPrimoBelini201_Local.jpg



Leardi_437156_01_RitaloPrimoBelini201.jpg

PAULO ROBERTO
LEARDI



Leardi_437156_06_RitaloPrimoBelini201.jpg



Liborio_793217_00_EdsonSilveiraSwain37.jpg

Sobrado com 3 dormitórios, todos com armários, sendo 1 suite com box, armário e gabinete, wc social, ídram, sala 2 ambientes piso frio com varanda frontal, cozinha com armários, despensa, wc social, lavanderia quintal, 2 vagas cobertas, portão automático.



Liborio_793217_00_EdsonSilveiraSwain37_Local.jpg



Liborio_793217_02_EdsonSilveiraSwain37.jpg



fls. 323

Liborio_793217_01_EdsonSilveiraSwain37.jpg

← → ↻ 🏠 Seguro | <https://www.inovveisnz.net/comprar/sp/jundiai/vila-galvao/>

R\$ 600.000,00

★ Acompanhe nos Stories
Referência: MZ2502777

Compartilhar em:

Descrição

Casa 3 dorms, 02 banheiros, sendo 1 suite com suite, sala dois ambientes, ampla varanda, cozinha e parapeitos, banheiro social, área de serviço, quintal, garagem coberta para 2 carros. Excelente localização, próximo ao Maxx Shopping.

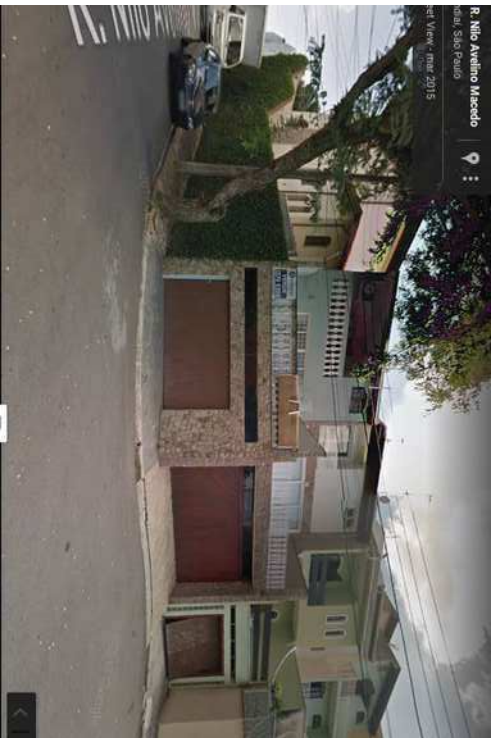
Mais Detalhes

3 dormitórios sendo 1 suite, 2 banheiros | sala
200 m² construída | 250 m² total

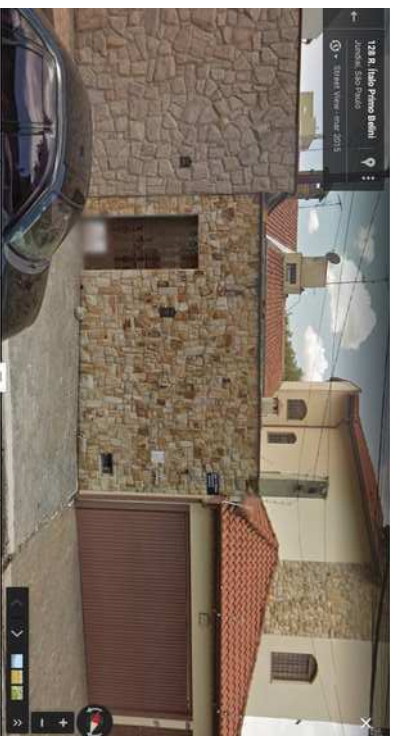
Contato

Telefone
 E-Mail
 Telefone
 Celular
 Mensagem

MZ_MZ2502777_00_RPadreArnaldodosSantos220.jpg



Onix_CA0087_01_RedsonSilveiraSwain130.jpg



Onix_CA0087_00_RedsonSilveiraSwain130_local.jpg




Onix_CA0087_03_RedsonSilveiraSwain130.jpg

www.pedrogarciamoveis.com.br/9940/detail/13177781/terreno-terreno-vila-galvao-j

Terreno para venda

Vila Galvão, Jundiaí/SP



Código: 1165

Preço do imóvel (Venda)
R\$ 195.000,00

Veja mais fotos

Peça informação deste imóvel

Selecione
Seu email
Telefone
Cidade
Como você acha que será informado?

Enviar para um amigo

Imprimir ficha

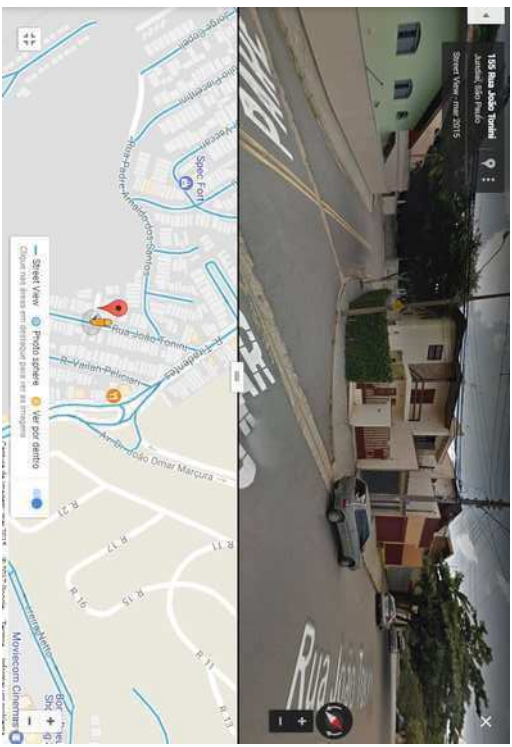
Peça informações

Descrição
Terreno - 160 m² - Vila Galvão - Jundiaí
Ótima localização - Próximo do Maxi Shopping
Rua sem saída - Achete pronto para construir

PedroGarcia_1165_00_RBrunoBrescancini.jpg



PedroGarcia_1165_02_RBrunoBrescancini.jpg



PedroGarcia_1165_00_RBrunoBrescancini_local.jpg

www.superiamoveis.com.br/imovel/casa-residencial-venda-jardim-flor

Jardim Florestal - Jundiaí/SP

Valor de venda: R\$ 480.000,00

ID do imóvel: CA0163

Ficha Técnica

Infraestrutura
2 Vagas cobertas
Painel eletrônico
Pavimentação

Esporte
Água
Energia elétrica

Serviços
Cocina

Área de Serviço

Lazer
Quintal

Outros
Churrasqueira

Social
1 Sala(s)
Varanda

Suíte(s)
Suíte(s)

Interna
3 Demónios: Sando 1 suite

2 Banheiro(s)

Amplitude
Área no térreo
Área no 1º andar

Área
201,00 m² área construída

150,00 m² área terreno

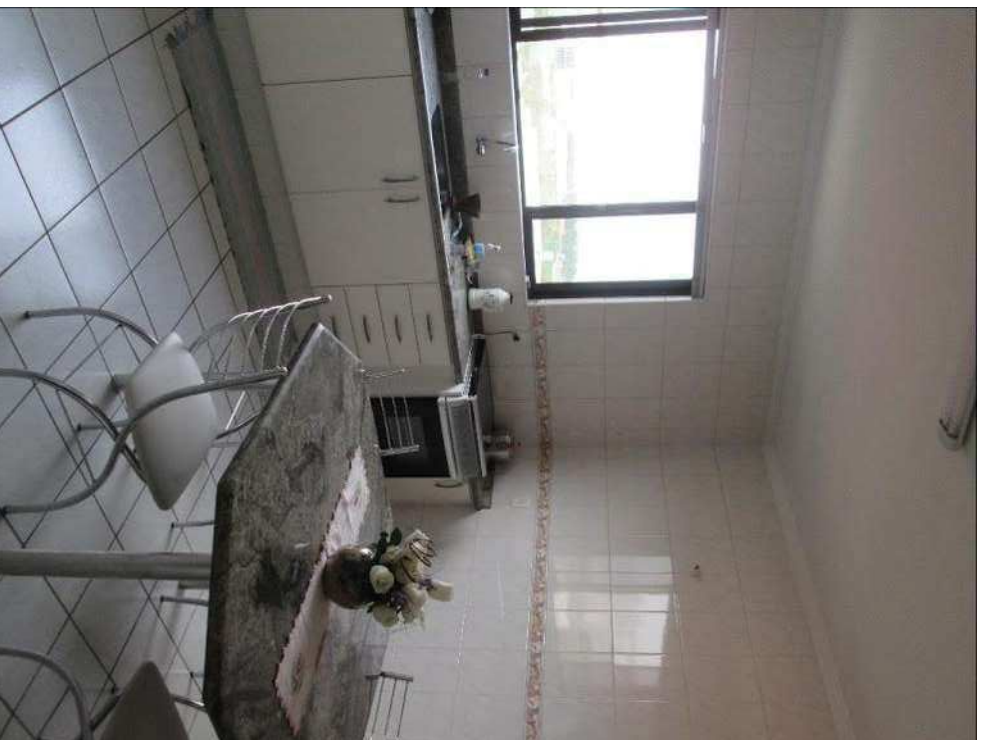
Superia_CA0163_00_RAgostinhoLioPiacentini222.jpg



Superia_CA0163_00_RAgostinhoJuliopiacentini222_Local.jpg



Superia_CA0163_01_RAgostinhoJuliopiacentini222.jpg



Superia_CA0163_03_RAgostinhoJuliopiacentini222.jpg

LAUDO PERICIAL
ANEXO IV



DIVISÃO DE DÍVIDA ATIVA
DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Contribuinte...: 16.013.0052

Exercício - Série	Tributo	Situação do débito	Valor Atualizado	Honorários	Desp.Judiciais	Total
2003 - 39856	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	1.671,51	167,15	11,84	1.850,50
2004 - 205566	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	2.657,27	265,73	11,84	2.934,84
2006 - 671162	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	2.167,42	216,74	11,84	2.396,00
2009 - 456238	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	2.674,60	267,46	13,59	2.955,65
2011 - 239820	IPTU + TAXAS	COBRANCA JUDICIAL	2.438,13	243,81	13,59	2.695,53
Inexistente - 0		DESPESA JUDICIAL	94,12	0,00	0,00	94,12
Total..:			11.703,05	1.160,89	62,70	12.926,64

Considerações Importantes:

- o valor atualizado é composto pelo valor principal + multa + juros + correção monetária;
- o valor das despesas judiciais é composto pelo valor das diligências;
- os valores referentes às diligências que compõem o campo despesas judiciais, somente poderão ser pagos à vista;
- o valor referente à honorários, poderá ser parcelado;
- estes débitos por demonstrativo não inclui débitos de contribuintes anteriores;
- o(s) débito(s) em situação "LANÇADO" não estão disponíveis para simulação de parcelamento.
- fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo;
- qualquer rasura ou emenda invalidará este documento;
- hora **13:04** e data **17/07/2017** da atualização dos débitos acima descritos.