

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.**

AUTOS – Nº 0007356-53.2022.8.26.0009

AÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE – CLOVIS DE ALMEIDA CAMPOS E OUTROS

REQUERIDO – RAFAEL CAMPOS FIRMINO DA SILVA

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cumprimento honroso do encargo que lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

VALOR DO IMÓVEL

R\$545.000,00

(Quinhentos e quarenta e cinco mil reais) - 10//2023

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (2 casas no terreno)

R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023

ou

R\$ 1.250,00 (para cada casa no terreno)

(Mil, duzentos e cinquenta reais) -10/2023



Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdsitrito da
Vila Prudente, São Paulo, S.P

Matrícula nº 35.757-6ºCartório de Registro de Imóveis Processo principal
(fls.14/19)

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Nso termos da Decisão de fls. o presente laudo refere-se à determinação do valor de venda e locação do imóvel relacionado, a seguir:

***Rua Engenheiro Leonidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º
Subsitrato da Vila Prudente, São Paulo, S.P.***

Matrícula nº 35.757-6º Cartório de Registro de Imóveis Processo principal (fls.14/19)

Conforme Decisão de **fl.31** foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos.

1.2 OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o **requerido estava ausente** e segundo informações prestadas pelos vizinhos, ele é raramente visto no imóvel. Assim, esta signatária se dirigiu, novamente, ao imóvel no domingo, dia 17/09/2023, sem, contudo, obter êxito em encontrá-lo.

Dessa forma, a perícia tomou como base o levantamento aerofométrico (geosampa) e dados cadastrais do imóvel, ambos obtidos junto ao site da PMSP, para proceder a avaliação.

Caso V. Exa entenda necessário, esta signatária se coloca à disposição, para retornar ao imóvel.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2 DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdsitrito da Vila Prudente, São Paulo, S.P.** No quarteirão formado pela citada rua e pela Rua Benedito Leal e Rua Galileu Menon, conforme ilustra a reprodução a seguir.



FIGURA -1 – FONTE: GOOGLE MAPS

2.1 DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por construções comerciais e residenciais de padrão que variam do simples a médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela Avenida Anhaia Mello, Avenida Sapopemba, Avenida Vila Ema, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2.2 DADOS CADASTRAIS

O imóvel encontra-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o número **117.363.0285-9**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 117.363.0285-9

Local do Imóvel:
R ENG LEONIDAS FERREIRA, 30
CEP 03280-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ENG LEONIDAS FERREIRA, 30
CEP 03280-060

Contribuinte(s):
CPF 213.236.228-96 NEIDE CAROLINA MENEGATTI CAMPOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	207	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	207		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	119	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.433,00		
- da construção:	1.871,00		


Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	296.631,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	77.928,00		
Base de cálculo do IPTU:	374.559,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2.3 ZONEAMENTO



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ENG LEONIDAS FERREIRA,30 SQL: 117.363.0285-9

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 16:19, sob o número WWIP23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira**. Possui as seguintes dimensões:

Frente -----9,00m
Profundidade Equivalente -----23,00m
Área----- 207,00m²

3.2 –BENFEITORIAS

No lote descrito encontram-se **duas residências**. Encerram área construída aproximada de **180,00m²**, e segundo os dados cadastrais, obtidos junto ao site da PMSP possuem **52 anos** de idade

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

FOTO 2

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

FOTO N.4

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

FOTO N.5

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho segue as recomendações contidas na NBR-14.653 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - IMÓVEIS URBANOS DA A.B.N.T, bem como AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.

Na apuração do valor de mercado foi adotado o **método evolutivo**, onde o valor de mercado do imóvel é obtido através da soma do valor do terreno ao valor das benfeitorias e ao final, esta soma é multiplicada pelo fator de ajuste ao mercado, resultando na seguinte expressão:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de ajuste ao mercado

4.1 TERRENO

Na apuração do valor unitário do terreno foram pesquisados junto ao mercado imobiliário da região, imóveis ofertados para venda e através do Softer Geoavaliar, os resultados homogeneizados foram estatisticamente analisados.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

Na homogeneização dos valores foram dotados os seguintes fatores:

Fator Oferta

No valor original das ofertas, dos imóveis pesquisados foi adotado o deságio de **10%** com intuito de se corrigir uma provável super estimativa nos valores ofertados por parte dos ofertantes.

Fator Localização

As variações decorrentes das localizações menos ou mais valiosas dos elementos pesquisados, em relação ao imóvel avaliando, será através do índice publicado na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo

A região será classificada, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, segundo os parâmetros apresentados pela Tabela 2- Grupo III – Zona de Uso Residencial Padrão Médio, tendo como parâmetros:

Área de referência -250,00m

Frente de referência -10,00m

Fatores profundidade e testada

Os fatores de ajustes de testada, profundidade dos imóveis pesquisados foram homogeneizados em relação ao avaliando, segundo as referidas normas técnicas.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.2 – BENFEITORIAS

Valor unitário

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.957,54m² (09/2023)**.

Tipologia e padrão construtivo

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo “Valores de Edificações para Imóveis Urbanos” - IBAPE-S.P- **Residência e Cobertura Padrão Simples**, coeficientes adotados **1,497 e 0,142** respectivamente

Depreciação

Depreciadas pelo Método Ross-Heideck, onde foram considerados: Idade real, vida útil e estado de conservação da construção.

Construção principal

- Idade do imóvel – **52 anos**
- Estado de conservação -**Reparos Simples**
- Coeficiente de depreciação – **0,431**

Cobertura -Garagem

- Idade do imóvel – **30 anos**
- Estado de conservação -**Reparos Importantes**
- Coeficiente de depreciação – **0,100**

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 TERRENO

$$VT = AT \times Vu;$$

Onde:

VT = valor do terreno

$$AT = \text{Área do Terreno} - 207,00\text{m}^2$$

Vu = Valor unitário Homogeneizado -R\$1.528,10/m²
(pesquisa de mercado em anexo)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 207,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.528,10/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = \text{R}\$ 316.316,70}$$

Ou, arredondando, para:

$$\mathbf{VT = \text{R}\$ 316.317,00}$$

(Trezentos e dezesseis mil, trezentos e dezessete reais) -10/2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5.2 BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = (AC_1 \times Vu_1 \times Cp_1 \times Foc_1) + (AC_2 \times Vu_2 \times Cp_2 \times Foc_2);$$

onde:

VB= valor das benfeitorias

AC_1 = Área construída – 180,00m²

Vu_1 = Valor unitário - R\$1.957,54/m²

Cp_1 = Coeficiente padrão – 1,497

Foc_1 = Depreciação – 0,431

AC_2 = Área construída da garagem– 45,00m²

Vu_2 = Valor unitário - R\$1.957,54/m²

Cp_2 = Coeficiente padrão – 0,142

Foc_2 = Depreciação – 0,100

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = (180,00m^2 \times R\$1.957,54/m^2 \times 1,497 \times 0,431) + \\ (45,00m^2 \times R\$1.957,54/m^2 \times 0,142 \times 0,100)$$

VB = R\$ 228.594,20 Ou, arredondando, para:

VB = R\$228.594,00

(Duzentos e vinte e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais - 10/2023)

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

No cálculo final do valor do imóvel, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias e sua soma multiplicada pelo fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) * FC;$$

Onde:

VT = Valor do Terreno – R\$ 316.317,00

VB = Valor das Benfeitorias – R\$ 228.594,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$ 316.317,00 + R\$ 228.594,00$$

$$VI = R\$ 544.911,00$$

Ou, arredondando, para:

<p style="text-align: center;">VALOR DO IMÓVEL R\$545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais) 10//2023</p>

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

6 .VALOR DE LOCAÇÃO

Na puração do valor de locação será dotado o estudo publicado pela FIPE ZAP, de 0,46% que se refere a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis (Rental Yield), visto que não foram encontrados na região do avaliando, imóveis que estivessem ao mesmo tempo a venda e para locação.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP+ de Locação	
Amostra (março/2023)	129.000 anúncios
Variação no mês (março/2023)	+1,38% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+3,27% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,49% ▲
Preço médio (março/2023)	R\$ 47,06 / m ²
Rental yield (março/2023)	0,46% a.m./ 5,50% a.a.
<small>Fonte: Índice FipeZAP+</small>	

Valor de locação mensal = valor do imóvel x taxa média de rendimento

Valor de locação mensal = R\$545.000,00 x 0,46% a.m

Valor de locação mensal = R\$ 2.506,59

Ou, arredondando para:

<p>Valor de locação mensal para as <u>2 casas</u> no terreno</p> <p>R\$ 2.500,00</p> <p>(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023</p>

Ou

<p>Valor de locação mensal para cada casa no terreno</p> <p>R\$ 1.250,00</p> <p>(Mil duzentos e cinquenta reais) -10/2023</p>
--

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

7. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO

Pesquisa de mercado de imóveis

Admitem-se, de boa fé e confiáveis, as informações obtidas de terceiros, na elaboração desta pesquisa

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

PESQUISA DE MERCADO 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ARTHUR TIMOTEO DA COSTA		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	plano	Não	
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 26	anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k):
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	435.147,05	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	840.000,00
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETARIO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	JAIME 3 CASAS NO MESMO LOTE	TELEFONE :	(11)-945423939
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.336,89
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.397,90
		VARIAÇÃO :	1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 16:19, sob o número WVIP23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023		
SETOR : 2021 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA		NÚMERO : 184	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,409	CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	68.534,26	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	AFAT IMOVEIS		
CONTATO :	GILMAR	TELEFONE : (11)-27050876	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.467,73
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.685,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

3. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA		NÚMERO : 33	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	225,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes
IDADE REAL :	45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,379
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.957,54
VALOR CALCULADO (R\$) :	166.595,37	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	379.000,00
IMOBILIÁRIA :	VILELA IMOVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	MARCOS 2 casas não fez inventario	TELEFONE :	(11)-22111313
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	
		FT ADICIONAL 06 :	
		FT ADICIONAL 07 :	
		FT ADICIONAL 08 :	
		FT ADICIONAL 09 :	
		FT ADICIONAL 10 :	
		FT ADICIONAL 11 :	
		FT ADICIONAL 12 :	
		FT ADICIONAL 13 :	
		FT ADICIONAL 14 :	
		FT ADICIONAL 15 :	
		FT ADICIONAL 16 :	
		FT ADICIONAL 17 :	
		FT ADICIONAL 18 :	
		FT ADICIONAL 19 :	
		FT ADICIONAL 20 :	
		FT ADICIONAL 21 :	
		FT ADICIONAL 22 :	
		FT ADICIONAL 23 :	
		FT ADICIONAL 24 :	
		FT ADICIONAL 25 :	
		FT ADICIONAL 26 :	
		FT ADICIONAL 27 :	
		FT ADICIONAL 28 :	
		FT ADICIONAL 29 :	
		FT ADICIONAL 30 :	
		FT ADICIONAL 31 :	
		FT ADICIONAL 32 :	
		FT ADICIONAL 33 :	
		FT ADICIONAL 34 :	
		FT ADICIONAL 35 :	
		FT ADICIONAL 36 :	
		FT ADICIONAL 37 :	
		FT ADICIONAL 38 :	
		FT ADICIONAL 39 :	
		FT ADICIONAL 40 :	
		FT ADICIONAL 41 :	
		FT ADICIONAL 42 :	
		FT ADICIONAL 43 :	
		FT ADICIONAL 44 :	
		FT ADICIONAL 45 :	
		FT ADICIONAL 46 :	
		FT ADICIONAL 47 :	
		FT ADICIONAL 48 :	
		FT ADICIONAL 49 :	
		FT ADICIONAL 50 :	
		FT ADICIONAL 51 :	
		FT ADICIONAL 52 :	
		FT ADICIONAL 53 :	
		FT ADICIONAL 54 :	
		FT ADICIONAL 55 :	
		FT ADICIONAL 56 :	
		FT ADICIONAL 57 :	
		FT ADICIONAL 58 :	
		FT ADICIONAL 59 :	
		FT ADICIONAL 60 :	
		FT ADICIONAL 61 :	
		FT ADICIONAL 62 :	
		FT ADICIONAL 63 :	
		FT ADICIONAL 64 :	
		FT ADICIONAL 65 :	
		FT ADICIONAL 66 :	
		FT ADICIONAL 67 :	
		FT ADICIONAL 68 :	
		FT ADICIONAL 69 :	
		FT ADICIONAL 70 :	
		FT ADICIONAL 71 :	
		FT ADICIONAL 72 :	
		FT ADICIONAL 73 :	
		FT ADICIONAL 74 :	
		FT ADICIONAL 75 :	
		FT ADICIONAL 76 :	
		FT ADICIONAL 77 :	
		FT ADICIONAL 78 :	
		FT ADICIONAL 79 :	
		FT ADICIONAL 80 :	
		FT ADICIONAL 81 :	
		FT ADICIONAL 82 :	
		FT ADICIONAL 83 :	
		FT ADICIONAL 84 :	
		FT ADICIONAL 85 :	
		FT ADICIONAL 86 :	
		FT ADICIONAL 87 :	
		FT ADICIONAL 88 :	
		FT ADICIONAL 89 :	
		FT ADICIONAL 90 :	
		FT ADICIONAL 91 :	
		FT ADICIONAL 92 :	
		FT ADICIONAL 93 :	
		FT ADICIONAL 94 :	
		FT ADICIONAL 95 :	
		FT ADICIONAL 96 :	
		FT ADICIONAL 97 :	
		FT ADICIONAL 98 :	
		FT ADICIONAL 99 :	
		FT ADICIONAL 100 :	
		FT ADICIONAL 101 :	
		FT ADICIONAL 102 :	
		FT ADICIONAL 103 :	
		FT ADICIONAL 104 :	
		FT ADICIONAL 105 :	
		FT ADICIONAL 106 :	
		FT ADICIONAL 107 :	
		FT ADICIONAL 108 :	
		FT ADICIONAL 109 :	
		FT ADICIONAL 110 :	
		FT ADICIONAL 111 :	
		FT ADICIONAL 112 :	
		FT ADICIONAL 113 :	
		FT ADICIONAL 114 :	
		FT ADICIONAL 115 :	
		FT ADICIONAL 116 :	
		FT ADICIONAL 117 :	
		FT ADICIONAL 118 :	
		FT ADICIONAL 119 :	
		FT ADICIONAL 120 :	
		FT ADICIONAL 121 :	
		FT ADICIONAL 122 :	
		FT ADICIONAL 123 :	
		FT ADICIONAL 124 :	
		FT ADICIONAL 125 :	
		FT ADICIONAL 126 :	
		FT ADICIONAL 127 :	
		FT ADICIONAL 128 :	
		FT ADICIONAL 129 :	
		FT ADICIONAL 130 :	
		FT ADICIONAL 131 :	
		FT ADICIONAL 132 :	
		FT ADICIONAL 133 :	
		FT ADICIONAL 134 :	
		FT ADICIONAL 135 :	
		FT ADICIONAL 136 :	
		FT ADICIONAL 137 :	
		FT ADICIONAL 138 :	
		FT ADICIONAL 139 :	
		FT ADICIONAL 140 :	
		FT ADICIONAL 141 :	
		FT ADICIONAL 142 :	
		FT ADICIONAL 143 :	
		FT ADICIONAL 144 :	
		FT ADICIONAL 145 :	
		FT ADICIONAL 146 :	
		FT ADICIONAL 147 :	
		FT ADICIONAL 148 :	
		FT ADICIONAL 149 :	
		FT ADICIONAL 150 :	
		FT ADICIONAL 151 :	
		FT ADICIONAL 152 :	
		FT ADICIONAL 153 :	
		FT ADICIONAL 154 :	
		FT ADICIONAL 155 :	
		FT ADICIONAL 156 :	
		FT ADICIONAL 157 :	
		FT ADICIONAL 158 :	
		FT ADICIONAL 159 :	
		FT ADICIONAL 160 :	
		FT ADICIONAL 161 :	
		FT ADICIONAL 162 :	
		FT ADICIONAL 163 :	
		FT ADICIONAL 164 :	
		FT ADICIONAL 165 :	
		FT ADICIONAL 166 :	
		FT ADICIONAL 167 :	
		FT ADICIONAL 168 :	
		FT ADICIONAL 169 :	
		FT ADICIONAL 170 :	
		FT ADICIONAL 171 :	
		FT ADICIONAL 172 :	
		FT ADICIONAL 173 :	
		FT ADICIONAL 174 :	
		FT ADICIONAL 175 :	
		FT ADICIONAL 176 :	
		FT ADICIONAL 177 :	
		FT ADICIONAL 178 :	
		FT ADICIONAL 179 :	
		FT ADICIONAL 180 :	
		FT ADICIONAL 181 :	
		FT ADICIONAL 182 :	
		FT ADICIONAL 183 :	
		FT ADICIONAL 184 :	
		FT ADICIONAL 185 :	
		FT ADICIONAL 186 :	
		FT ADICIONAL 187 :	
		FT ADICIONAL 188 :	
		FT ADICIONAL 189 :	
		FT ADICIONAL 190 :	
		FT ADICIONAL 191 :	
		FT ADICIONAL 192 :	
		FT ADICIONAL 193 :	
		FT ADICIONAL 194 :	
		FT ADICIONAL 195 :	
		FT ADICIONAL 196 :	
		FT ADICIONAL 197 :	
		FT ADICIONAL 198 :	
		FT ADICIONAL 199 :	
		FT ADICIONAL 200 :	
		FT ADICIONAL 201 :	
		FT ADICIONAL 202 :	
		FT ADICIONAL 203 :	
		FT ADICIONAL 204 :	
		FT ADICIONAL 205 :	
		FT ADICIONAL 206 :	
		FT ADICIONAL 207 :	
		FT ADICIONAL 208 :	
		FT ADICIONAL 209 :	
		FT ADICIONAL 210 :	
		FT ADICIONAL 211 :	
		FT ADICIONAL 212 :	
		FT ADICIONAL 213 :	
		FT ADICIONAL 214 :	
		FT ADICIONAL 215 :	
		FT ADICIONAL 216 :	
		FT ADICIONAL 217 :	
		FT ADICIONAL 218 :	
		FT ADICIONAL 219 :	
		FT ADICIONAL 220 :	
		FT ADICIONAL 221 :	
		FT ADICIONAL 222 :	
		FT ADICIONAL 223 :	
		FT ADICIONAL 224 :	
		FT ADICIONAL 225 :	
		FT ADICIONAL 226 :	
		FT ADICIONAL 227 :	
		FT ADICIONAL 228 :	
		FT ADICIONAL 229 :	
		FT ADICIONAL 230 :	
		FT ADICIONAL 231 :	
		FT ADICIONAL 232 :	
		FT ADICIONAL 233 :	
		FT ADICIONAL 234 :	
		FT ADICIONAL 235 :	
		FT ADICIONAL 236 :	
		FT ADICIONAL 237 :	
		FT ADICIONAL 238 :	
		FT ADICIONAL 239 :	
		FT ADICIONAL 240 :	
		FT ADICIONAL 241 :	
		FT ADICIONAL 242 :	
		FT ADICIONAL 243 :	
		FT ADICIONAL 244 :	
		FT ADICIONAL 245 :	
		FT ADICIONAL 246 :	
		FT ADICIONAL 247 :	
		FT ADICIONAL 248 :	
		FT ADICIONAL 249 :	
		FT ADICIONAL 250 :	
		FT ADICIONAL 251 :	
		FT ADICIONAL 252 :	
		FT ADICIONAL 253 :	
		FT ADICIONAL 254 :	
		FT ADICIONAL 255 :	
		FT ADICIONAL 256 :	
		FT ADICIONAL 257 :	
		FT ADICIONAL 258 :	
		FT ADICIONAL 259 :	
		FT ADICIONAL 260 :	
		FT ADICIONAL 261 :	
		FT ADICIONAL 262 :	
		FT ADICIONAL 263 :	
		FT ADICIONAL 264 :	
		FT ADICIONAL 265 :	
		FT ADICIONAL 266 :	
		FT ADICIONAL 267 :	
		FT ADICIONAL 268 :	
		FT ADICIONAL 269 :	
		FT ADICIONAL 270 :	
		FT ADICIONAL 271 :	
		FT ADICIONAL 272 :	
		FT ADICIONAL 273 :	
		FT ADICIONAL 274 :	
		FT ADICIONAL 275 :	
		FT ADICIONAL 276 :	
		FT ADICIONAL 277 :	
		FT ADICIONAL 278 :	
		FT ADICIONAL 279 :	
		FT ADICIONAL 280 :	
		FT ADICIONAL 281 :	
		FT ADICIONAL 282 :	
		FT ADICIONAL 283 :	
		FT ADICIONAL 284 :	
		FT ADICIONAL 285 :	
		FT ADICIONAL 286 :	
		FT ADICIONAL 287 :	
		FT ADICIONAL 288 :	
		FT ADICIONAL 289 :	
		FT ADICIONAL 290 :	
		FT ADICIONAL 291 :	
		FT ADICIONAL 292 :	
		FT ADICIONAL 293 :	
		FT ADICIONAL 294 :	

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 193	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	138,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 331.420,14		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MARRA IMOBILIARIA		
CONTATO :	JOÃO 2 CASAS NO LOTE	TELEFONE : (11)-999270660	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	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 :	1.511,45
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.738,37
		VARIAÇÃO :	1.1501
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 16:19, sob o número WVIP23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 54-A	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 176,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 26 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,688 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	510.572,54	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETARIO		
CONTATO :	IRINEU	TELEFONE : (11)-999270660	
OBSERVAÇÃO :			

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

6. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 65	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	184,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			23,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 26	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,688
CUSTO BASE (R\$): 1.957,54			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	302.421,14	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MARRA IMOBILIARIA		
CONTATO :	JOÃO 3 CASAS NO LOTE	TELEFONE : (11)-22117766	
OBSERVAÇÃO :			

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 16:19, sob o número WWIP23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

7. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 192	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	138,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.957,54
VALOR CALCULADO (R\$):	208.131,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	REGINALDO IMOBILIARIA		
CONTATO :	REGINALDO	TELEFONE : (11)-29164002	
OBSERVAÇÃO :			

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

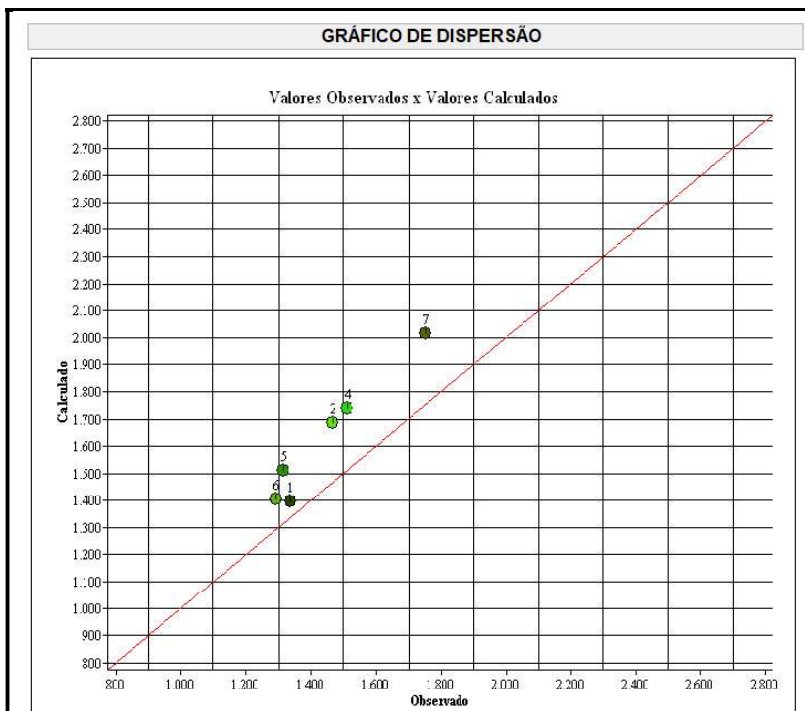
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : VL EMA					DATA : 19/09/2023			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
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	100,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	9,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área								
<input type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input type="checkbox"/> Consistência	seco							

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando	
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ARTHUR TIMOTEO DA COSTA ,100	1.336,89	1.397,90	1,0456	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA ,184	1.467,73	1.685,97	1,1487	1,0001	
<input type="checkbox"/>	3 RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA ,33	775,58	792,09	1,0213	0,9999	
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,193	1.511,45	1.738,37	1,1501	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,54-A	1.315,42	1.511,02	1,1487	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,65	1.291,19	1.405,09	1,0882	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,192	1.752,67	2.015,81	1,1501	1,0000	

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	1.336,89	1.397,90
2	1.467,73	1.685,97
3	775,58	792,09
4	1.511,45	1.738,37
5	1.315,42	1.511,02
6	1.291,19	1.405,09
7	1.752,67	2.015,81



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 1.445,89		Média Unitários : 1.625,70		
Desvio Padrão : 174,20		Desvio Padrão : 237,58		
- 30% : 1.012,12		- 30% : 1.137,99		
+ 30% : 1.879,66		+ 30% : 2.113,40		
Coefficiente de Variação : 12,0500		Coefficiente de Variação : 14,6100		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
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 dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
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\$):	1.625,70			
TESTADA:	-0,0200	PROFUNDIDADE	-0,0400	
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	1.528,10000	VALOR TOTAL (R\$):	316.316,52	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO :	1.482,54	INTERVALO MÍNIMO :	1.423,12	
INTERVALO MÁXIMO :	1.768,86	INTERVALO MÁXIMO :	1.633,08	
GRAU DE PRECISÃO				
GRAU DE PRECISÃO: III				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2023 às 16:19, sob o número WVIP23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

8.CONCLUSÃO

Tendo como base a pesquisa de mercado, o valor do imóvel localizado na **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdsitrto da Vila Prudente, São Paulo**, resulta em:

VALOR DO IMÓVEL

R\$545.000,00

(Quinhentos e quarenta e cinco mil reais) - 10//2023

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (2 casas no terreno)

R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023

ou

R\$ 1.250,00 (para cada casa no terreno)

(Mil, duzentos e cinquenta reais) -10/2023

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

9. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos que se compõem de 30 folhas

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.**

AUTOS – Nº 0007356-53.2022.8.26.0009

AÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE – CLOVIS DE ALMEIDA CAMPOS E OUTROS

REQUERIDO – RAFAEL CAMPOS FIRMINO DA SILVA

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa. requerer a juntada da MLE, referente aos **honorários periciais** depositados às **fls. 35/36**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
<u>Número do processo</u> (padrão CNJ): 0007356-53.2022.8.26.0009
4ª VARA CÍVEL DO REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.
<u>Nome do beneficiário do levantamento:</u> Carmen Lúcia Peres Ribó (Perito)
Advogado:
OAB:
<u>Nº da página do processo onde consta procuração:</u>
Tipo de levantamento: () Parcial (x) Total
<u>Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:</u> <i>Fls. 35/36</i>
<u>Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):</u> R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)
<u>CPF ou CNPJ: 039.367.568.80</u>
Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco; (x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil; () III – Crédito em conta para outros bancos; () IV – Recolher GRU; () V – Novo Depósito Judicial
<u>Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:</u> Banco Brasil- agência 6815-2 - Conta corrente 32.174-5
Observações:

carmenribo@terra.com.br