

Carmen Lucia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

409
CR

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO -SP**

Processo n.º 0205694-84.2005.8.26.0100

REQUERENTE - Nelson Salomé Filho

REQUERIDO - Instituto La Isla Estética e Eventos Ltda

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita Judicial nomeada em epígrafe, **AUTORIZA** Paula Ribó Perea, CPF 355.925.398.51, retirar os autos acima epigrafados.

Termos em que,
P. Deferimento.

TJSP-10F. CIVEL-21/NOU/2016 15:49 000014314

São Paulo, 21 de novembro de 2.016

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

CAU-A7454-3

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br.

Tel.: (011) 2605 - 5992 // 99779 - 3646

411

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Pericial

410
g

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO- S.P

f. do cálculo sobre
levantamento. Expressão

MLJ
sub
09/02/17

AUTOS - Nº. 0205694-84.2005.8.2.6.0100
AÇÃO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE - NELSON SALOMÉ FILHO
REQUERIDO - INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA

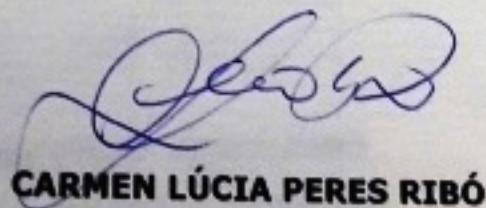
Paula Regina Schempl Cattan
Juiz de Direito

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa. requerer o levantamento dos honorários periciais, depositados à fl. 404.

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro 2017


CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

CAU - A-7454-3

11:07 09/FEB/2017 15:48 000015870

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO- SP.**

AUTOS - Nº. 0205694-84.2005.8.2.6.0100
AÇÃO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE - NELSON SALOMÉ FILHO
REQUERIDO - INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA

J. Ao Cartório. Organizar as partes em 15 (quinze) dias. Ent. 09/02/17

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, *Paula Regina Schemm Gattan* Perita judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso 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, 07 de fevereiro de 2017

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ
Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CAU- A7454-3

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenrbo@terra.com.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL - 09/FEB/2017 15:47 0000158659

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.2.6.0100 e código A432644.

412
Carmen Lúcia Peres Rebelo
Arquiteta / Avaliadora e Perícias

VALOR DO IMÓVEL

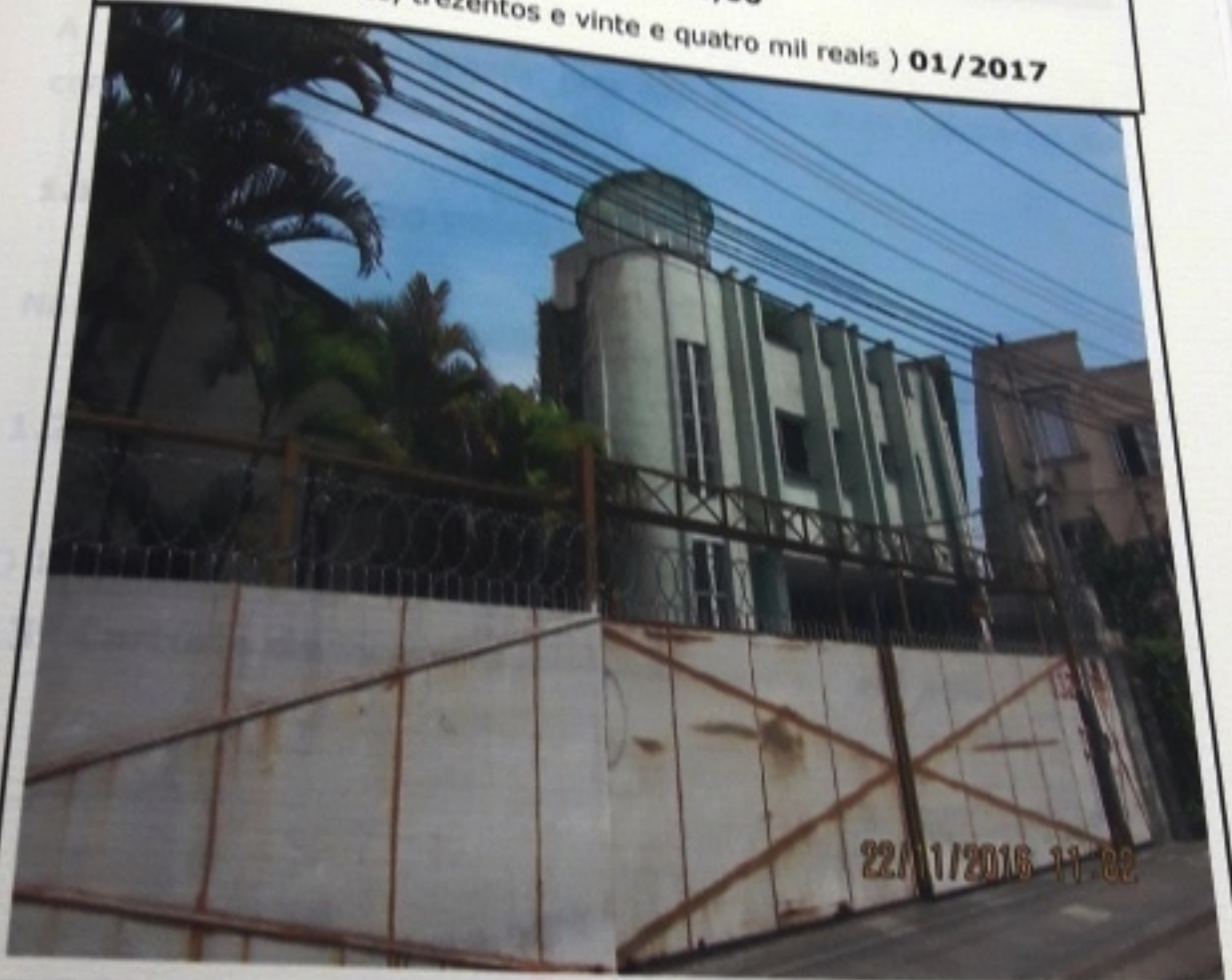
R\$ 6.648.000,00

(Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais) **01/2017**

50% PERTENCENTE AO EXECUTADO

R\$3.324.000,00

(Três milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais) **01/2017**



Rua Silvio Sacramento, nº. 132,
20º Subdistrito do Jardim América, São Paulo-SP.
Matrícula nº 46. 377-13º CRI (fls. 386/396)

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com. br

413
 Carmen Lúcia Peres Ribó
 Arquiteta / Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado de 50% do imóvel comercial, expresso no termo de fl. 87.

O imóvel está situado na Rua Santa Catarina nº 132, conforme Decisão de fl. 397, foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não apresentaram quesitos e não indicaram assistentes Técnicos na presente ação.

A vistoria foi acompanhada pela Sr. Elaine, quem declarou ser conhecida do proprietário do imóvel.

1.1 - OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se em funcionamento.

1.2- DOCUMENTAÇÃO

O imóvel em questão refere-se à Matrícula de n.º 46.377, do 13º Cartório de Registro de Imóveis, fls. 386/396.

Carmen Lúcia Peres Ribeiro
Arquiteta / Avaliadora e Perícias

2- VISTORIA

2.1 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na **Rua Silvio Sacramento, nº. 132**, **Pinheiros, 20º Subdistrito do Jardim América**, nesta Capital, na quadra formada pela Avenida Dr. Arnaldo, Rua Teodoro Sampaio, Rua Arruda Alvim e Rua Cardeal Arcoverde, conforme ilustra a reprodução abaixo.



figura -1 fonte -Google maps

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 3
carmennbo@terra.com

Carmen Lúcia Peres Ribó *LRP*
Arquiteta / Avaliações e Perícias

2.2 - DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por **construções comerciais e residenciais** de padrão que variam do médio ao elevado.

O terreno possui formato irregular.
É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado pelo metrô Clínicas, e por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela **Avenida Dr. Arnaldo, Rua Teodoro Sampaio e Rua Cardeal Arcoverde**, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

Frete
Lado Direto
Lado Esquerdo

FOTO 01

Vista da Rua Silvio Sacramento, no trecho do imóvel em estudo



Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenrbo@terra.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó *416*
 Arquiteta / Avaliações e Perícias *gf*

3 - DADOS DO IMÓVEL

3.1 - TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Silvio Sacramento**.

Segundo a matrícula de n.º **46.377- 13º CRI**, possui as seguintes dimensões:

- Frente -----19,20m
- Lado Direito -----42,50 m
- Lado Esquerdo-----58,70 m
- Fundos-----10,00 m
- Área -----506,00m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

Trata-se de uma construção com características comerciais, contendo os seguintes compartimentos:

Pavimento Térreo

- Três salas;
- Dezesseis suítes e
- Um banheiro;

Edícula

Três dormitórios e Um banheiro.

Carmen Lúcia Peres Ribó *hcr*
 Arquiteta / Avaliações e Perícias *gl*

Pavimento Superior

- Sala de estar /sala de jantar;
- Copa/ Cozinha;
- Três banheiros;
- Cinco dormitórios;
- Salão de festas com um banheiro e vagas para quatro automóveis

O imóvel encerra área construída total de **1.230,00m²**, aparenta ter **25 anos** de idade, e está em estado regular de conservação.

O acabamento construtivo é caracterizado por materiais de padrão médio, assim descritos:

- Esquadrias** – madeira/ferro/vidro;
- Teto**-laje revestida;
- Paredes** – massa fina e pintura/azulejos;
- Portas** – madeira/ferro e vidro;
- Pisos** – cerâmica/madeira.

Instalações hidráulicas


Embutidas com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo de padrão médio.

Instalações elétricas

Com vários pontos de luz, interruptores e tomadas.

Carmen Lúcia Peres Ribó ^{L118}
Arquiteta / Avaliações e Perícias

3.3 DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Local do Imóvel:
R SILVIO SACRAMENTO, 132
CEP 00408-040
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SILVIO SACRAMENTO, 132
CEP 00408-040

Contribuinte(s):
CPF 780.348.808-40
JOSE ROBERTO RINALDO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	508	Testada (m):	19,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	508		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.230	Padrão de construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	484	Uso: uso especial	
Área da construção corrigida:	1062		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.012,00
- da construção:	2.228,00

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

- da área incorporada:	1.970.472,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.082.738,00
Base de cálculo do IPTU:	4.052.207,00

Reservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autoridade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/05/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/02/2017
Número do Documento: 2.2017.000167100-7
Solicitante: PAULA RIBO PEREA (CPF 355.925.398-51)

As fotos a seguir ilustram o imóvel descrito

Carmen Lúcia Peres Rêbo
Alcance Avaliação e Imóveis

FOTO 02

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

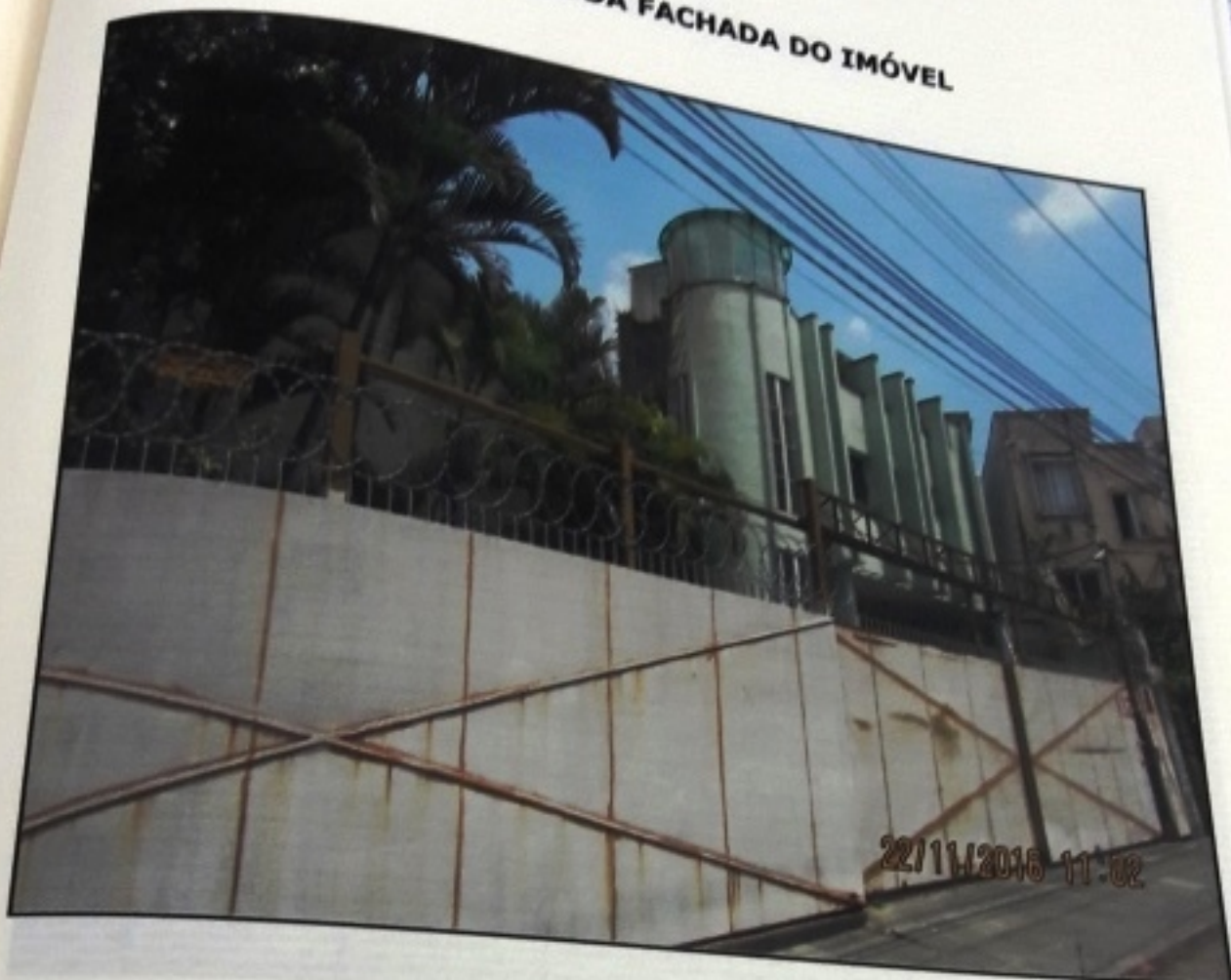
[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

lwp
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

FOTO 03

OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennibo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

421
g

FOTO 04

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

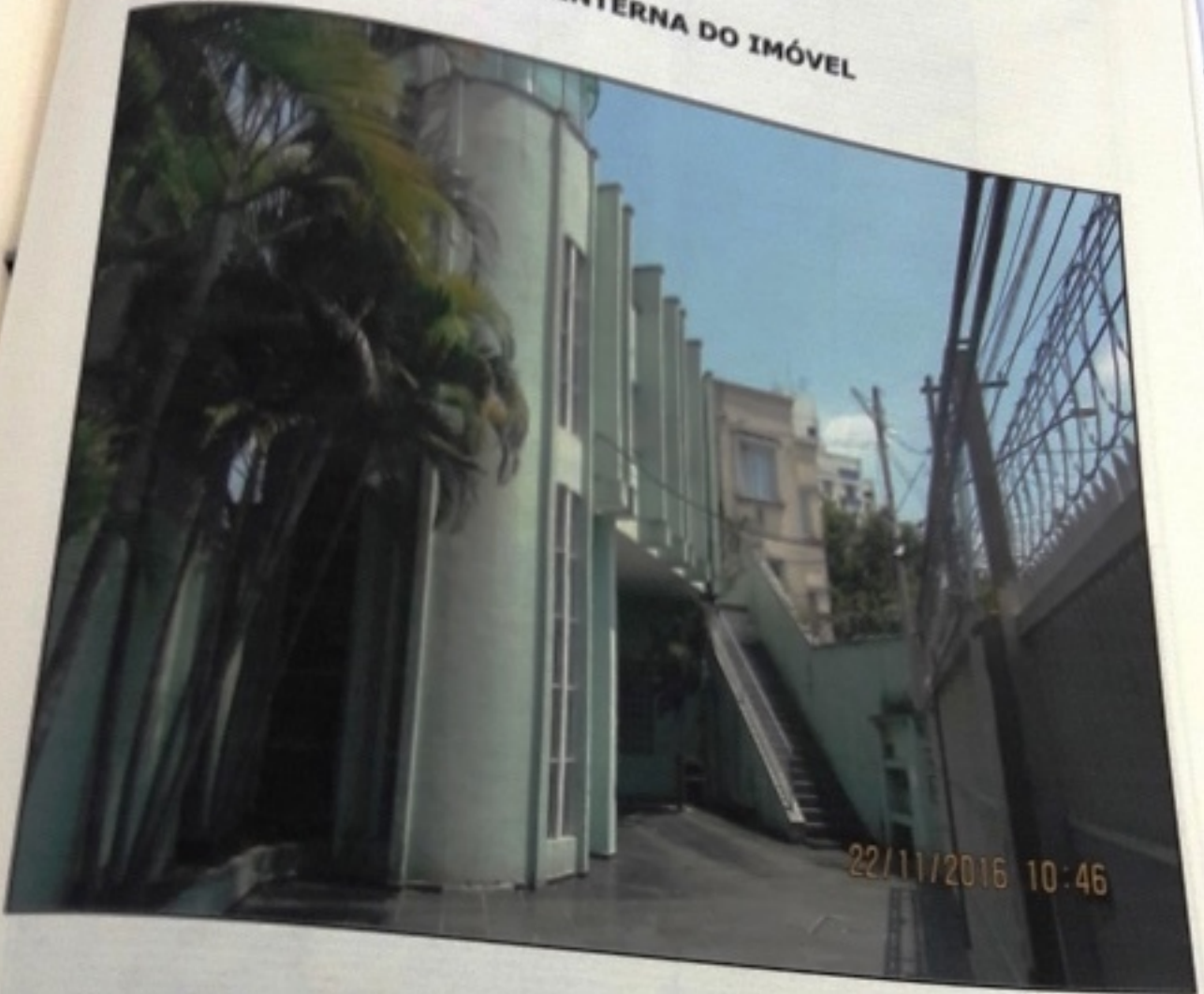


Foto 07 - Vista do imóvel

Foto 08 - Vista do sala



00000100252.01088.00150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ204196661. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02.05.694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Reibo
Arquiteta / Avulsões e Perícias



Foto 05 Vista da recepção



Foto 06- Vista da sala de estar



Foto 07-Vista do lavabo.



Foto 08-Vista da sala.

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

00252_01088_00150

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias



Foto 09 Vista da sala.



Foto 10- outra vista da sala



Foto 11-Vista da cozinha.



Foto 12-Vista do lavabo

... 2015.0000100252.01088.00150

Carmen Lúcia Peres Ribó *lucy*
Arquiteta / Avaliadora e Peritoas



Foto 13 Vista da suíte-1



Foto 14- vista da suíte -2



Foto 15-Vista da suíte -3

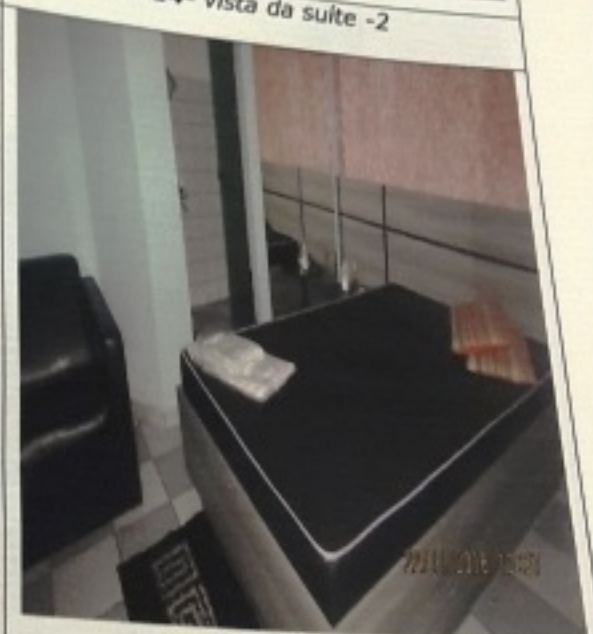


Foto 16-Vista da suíte 4

0000100252.01088.00150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ204196661. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A43264

Carmen Lúcia Peres Ribó *lps*
Arquiteta / Avaliações e Perícias *ef*



Foto 17 Vista da cobertura do 2º andar.



Foto 18- Vista do salão de festas



Foto 19-Vista do lavabo.



Foto 20-Vista da fachada da edícula

Carmen Lúcia Peres Ribó *lwp*
Arquiteta / Avaliadora e Perícias



Foto 21 Vista do corredor do 2º andar.



Foto 22- Vista do hall

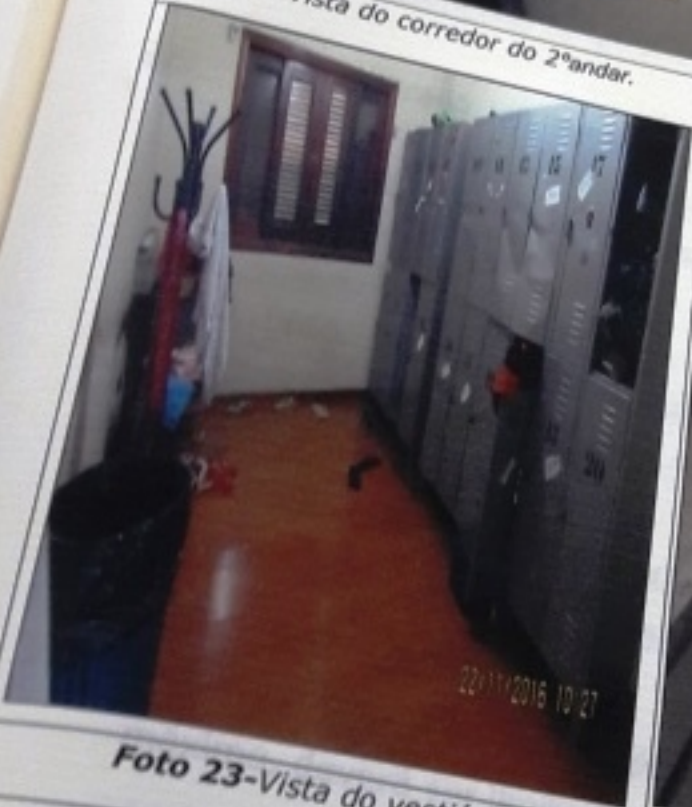


Foto 23-Vista do vestiário.



Foto 24-Vista do banheiro

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó *lpr*
Arquiteta / Avaliadora e Perita

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

No tratamento científico dos dados, foi adotado o **MÉTODO EVOLUTIVO - TRATAMENTO POR FATORES**, conforme preconizam as normas **NBR-14.653 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - IMÓVEIS URBANOS DA A.B.N.T.**, bem como **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.**

Foram coletados e identificados com fotos sete imóveis com características semelhantes ao avaliando, e com o auxílio do "Softer oficial do Ibape -Geoavaliar," analisaram-se, estatisticamente, os resultados homogeneizados.

Será aplicado um conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral, sendo considerado homogeneizado, quando os valores ajustados apresentarem coeficiente menor de variação, em relação ao conjunto original.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores, deverá estar contido no intervalo de **0,50 a 1,50**.

No saneamento da amostra, os dados discrepantes serão eliminados, após a homogeneização dos dados.

O campo de arbítrio correspondente, entre o valor mínimo e o máximo, deverá ser limitado a 10%.

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenrbo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó ⁴²⁸
Arquiteta / Avaliadora e Perícia

5 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

NO IMÓVEL

OFERTA

O imóvel será classificado de acordo com o valor de mercado determinado pelo estudo "Valores de Referência" para o Município de São Paulo. Fator com o qual se corrige um provável acréscimo nos valores ofertados dos elementos pesquisados. Neste caso, foi adotado o deságio de **10%** no valor original das ofertas.

NO TERRENO

LOCALIZAÇÃO

Fator com o qual se corrigem as variações decorrentes das localizações menos ou mais valiosas das amostras, em relação ao imóvel avaliando, índice este obtido através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

Índice Fiscal para a **Rua Silvio Sacramento - 1.703,00**

TESTADA E PROFUNDIDADE

Os ajustes de testada, profundidade e topografia não foram homogeneizados em relação ao avaliando, pois o imóvel está inserido na 6ª região, classificada segundo o IBAPE/SP, como Zona vertical de incorporação de padrão alto

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perita

BENFEITORIAS

PADRÃO

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" - IBAPE-S.P- em "Escritório Padrão Simples sem Elevador"- coeficiente adotado-1,440

VALOR UNITÁRIO

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.295,25/m²** (01/2017).

DEPRECIAÇÃO

Depreciadas pelo Método Ross-Heideck, onde foram considerados: Idade real, vida útil e estado de conservação das construções.
Imóvel com **25 anos**
Estado de conservação - **Regular e Reparos simples**
Coeficiente de depreciação - **0,757**

R\$ 4.918.730,00

(Quatro milhões, novecentos e dez mil, setecentos e trinta reais)

01/2017

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

430

6- CÁLCULO DO IMÓVEL

6.1 TERRENO

$$VT = AT \times Vuh;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno - **506,00m²**

Vuh = Valor unitário Homogeneizado- **R\$ 9.705,00/m²**
(Considerando os ajustes de testada, profundidade e topografia)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 506,00m^2 \times R\$9.705,00/m^2$$

$$VT = R\$ 4.910.730,00$$

VALOR DAS BENEFICÊNCIAS

VALOR DO TERRENO

R\$ 4.910.730,00

(Quatro milhões, novecentos e dez mil, setecentos e trinta reais)

01/2017

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46

carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perícias

6.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = AC \times Vuc \times Cp \times Foc;$$

onde:

VB = valor das benfeitorias

AC = Área construída - **1.230,00m²**

Vuc = Valor unitário - **R\$1.295,25/m²**

Cp = Coeficiente padrão - **1,440**

Foc = Depreciação - **0,757**

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 1.230,00m^2 \times R\$1.295,25/m^2 \times 1,440 \times 0,757$$

$$VB = R\$1.736.669,12.- \text{ Ou, arredondando para:}$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 1.736.670,00

(Um milhão, setecentos e trinta e seis mil, seiscentos e setenta reais)

01/2017

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46

carmennbo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribeiro
Arquiteta / Avaliadora e Perita

6.3- CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

No cálculo final do valor do imóvel, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias, ou seja:

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

Onde:

VT = Valor do Terreno - R\$ 4.910.730,00

VB = Valor das Benfeitorias - R\$ 1.736.670,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$ 4.910.730,00 + R\$ 1.736.670,00$$

$$VI = R\$ 6.647.400,40$$

Ou, arredondando ao limite de 1%, segundo a Norma Técnica, temos:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 6.648.000,00

(Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais)

01/2017

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
 carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribeiro *luz*
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-1

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

000000.00001.2015.0000100252.010688.00150

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-1



DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA:	1	NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2017
SETOR:	013	QUADRA:	031
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ÍNDICE DO LOCAL:	1,750,00
ENDEREÇO: RUA ALVES GUIMARÃES		<input checked="" type="checkbox"/> URBANO	DATA DA PESQUISA: 19/01/2017
COMP.:		CHAVE GEOGRÁFICA:	
CEP:		BARRIO:	PIRINEIROS
DADOS DA REGIÃO		NÚMERO:	211
MELHORAMENTOS:		CIDADE: SÃO PAULO - SP	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ESGUELA 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 (Av) m ² :	256,00	TESTADA - (cm) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	piano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESCRITA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.350.000,00

MOBILIÁRIA: MONICA

CONTATO: LOPES

OBSERVAÇÃO:

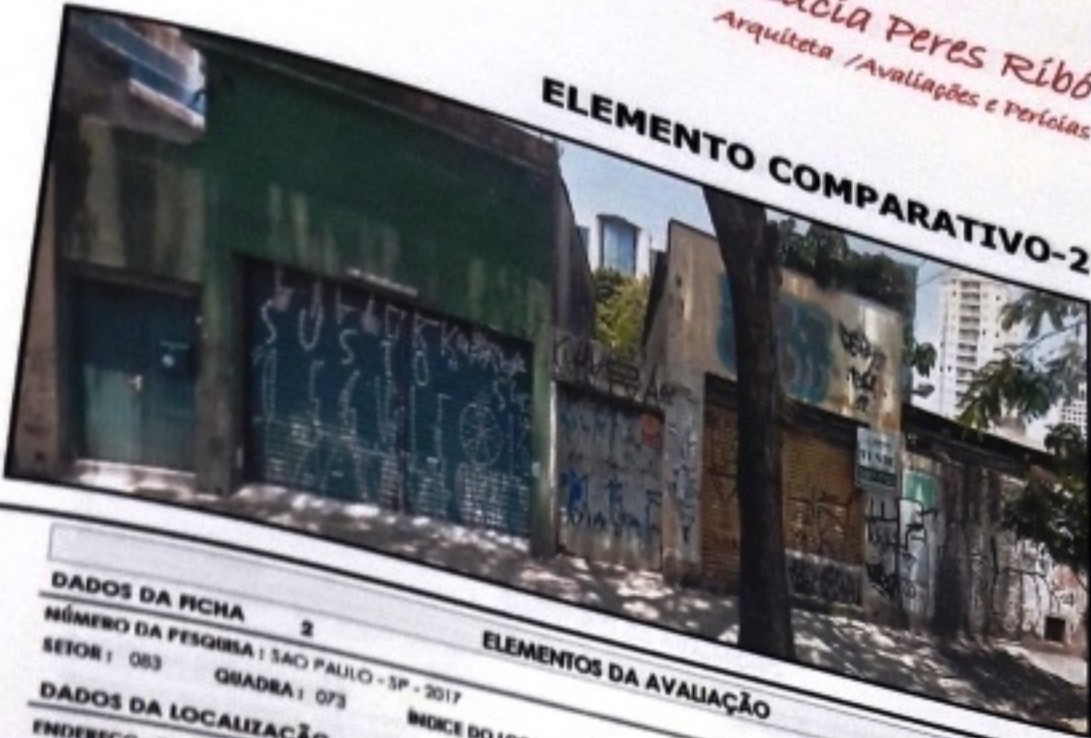
TELEFONE: (11)-33928255

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	-0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 8.261,72
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.003,25
		VARIAÇÃO: 0,9687
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias



ELEMENTO COMPARATIVO-2

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 083 **QUADRA:** 073 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,567,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO URBANO **DATA DA PESQUISA:** 18/01/2017
ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE **CHAVE GEOGRÁFICA:**
COMP.: **BARRIO:** PINHEIROS **NÚMERO:** 2831
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Av) m²: 1,450,00 **TESTADA - (cd) m:** 15,00 **PROF. EGIV. (Pq):** 96,67
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 14.500.000,00
IMOBILIÁRIA: ESQUEMA MOVES
CONTATO: RENATO **TELEFONE:** (11)-30811133

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.781,11
		VARIAÇÃO: 1.0868
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pagstajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó 136
 Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-3



DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 013 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,567,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO **UBERIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 19/01/2017
ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE **CHAVE GEGRÁFICA:**
COMP.: **BARRIO:** PINHEIROS **NÚMERO:** 3060
CEP: **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 330,00 **TESTADA - (ct) m**
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **8,00** **PROF. EQUIV. (Pe):** 41,25
TOPOGRAFIA: plano **ESQUINA:** Não
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA: ALMEIDA FILHO
CONTATO: MARIO **TELEFONE:** (11)-996723891
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 6.818,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.409,93
		VARIAÇÃO: 1.0668
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0206694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó ⁴³⁷
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-4

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR : 013 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,892,00 URBIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : RUA JOAQUIM ANTUNES (3 SOBRADOS)
 COMP. : BAIRRO : PINHEIROS
 CEP : UF : SP
 NÚMERO : 380/382
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.295,25
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 748.628,59 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.860.000,00
 IMOBILIÁRIA : AIRTON
 CONTATO : LEARD MOVES TELEFONE : (11)-30952000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.084,57
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.877,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,900
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

2005 59 92 // 99779 36 46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0206694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-5



DADOS DA FICHA 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR : 013 QUADRA :
 ÍNDICE DO LOCAL : 1,867,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOAQUIM ANTUNES
 COMP. :
 CEP : BARRIO : PINHEIROS NÚMERO : 495
 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 238,00 TESTADA - (ct) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,44
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : 8000

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.500.000,00
 IMOBILIÁRIA : EDUARDO
 CONTATO : FLINT TELEFONE : (11)-34586789

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 13.235,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.072,69
		VARIAÇÃO : 0,9122
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28:58, sob o número WJMT202419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432044.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-6



DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 013 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.817,00 **LIBERADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/01/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE, OK **NÚMERO:** 607
COMP.: **BARRIO:** PINHEIROS **CIDADE:** SAO PAULO - SP
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 221,00 **TESTADA - (ct) m:** 13,00 **PROF. EQUIV. (Pe) l:** 17,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUIDA:** 540,00 m²
PADRÃO CONSTR.: esq. médio s/ elev. **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,456 **IDADE REAL:** 20 anos **COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):** 0,807 **CUSTO BASE (R\$):** 1.295,25
VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 0 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00
VALOR CALCULADO (R\$): 969.338,57

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 4.200.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: PAULO CORRETOR **TELEFONE:** (11)-981782727
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 12.717,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 11.919,99
		VARIAÇÃO: 0,9373
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46

Carmen Lúcia Peres Ribó
 Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-7



DADOS DA FICHA 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA FICHA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 013 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,85000 URBANIZADO DATA DA FICHA: 19/01/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE
 COMP.: BARRO: PINHEIROS NÚMERO: 2901
 CEP: BF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 9.500.000,00
 IMOBILIÁRIA: LEAD
 CONTATO: AIRTON
 OBSERVAÇÃO:
 TELEFONE: (11)-36745000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.550,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.870,62
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9208
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
 carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0.100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

442

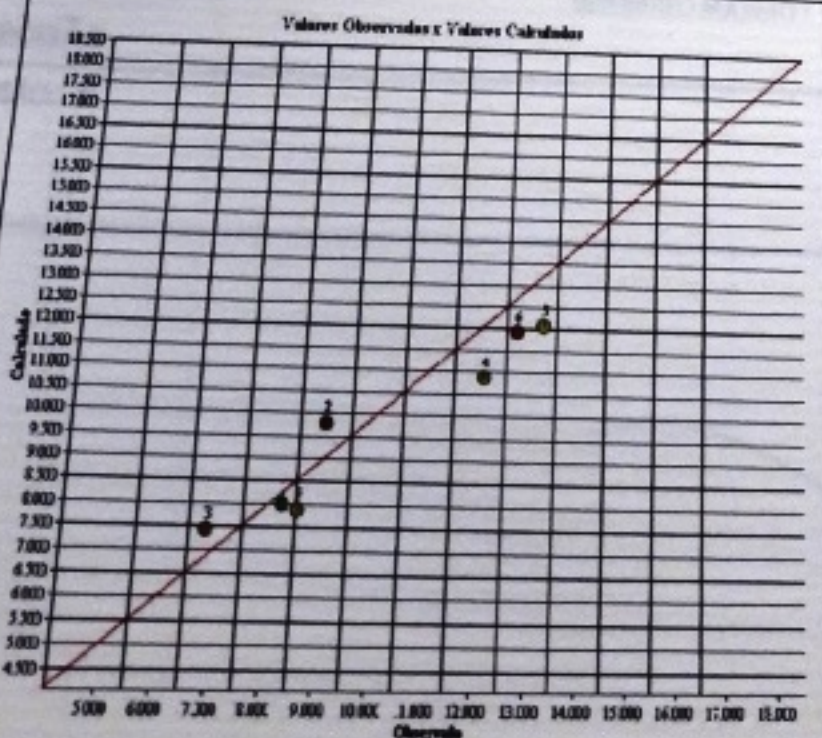
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
1	RUA ALVES GUIMARÃES .211	8.261,72	8.003,25	0,9687	1,0000
2	RUA CARDEAL ARCO VERDE .2831	9.000,00	9.781,11	1,0868	1,0000
3	RUA CARDEAL ARCO VERDE .3040	6.818,18	7.409,93	1,0868	1,0000
4	RUA JOAQUIM ANTUNES (3 SOBRADOS) .380/382	12.084,57	10.877,39	0,9001	1,0000
5	RUA JOAQUIM ANTUNES .475	13.235,29	12.072,69	0,9122	1,0000
6	RUA CARDEAL ARCO VERDE .OK .607	12.717,93	11.919,99	0,9373	1,0000
7	RUA CARDEAL ARCO VERDE .2901	8.550,00	7.870,62	0,9205	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	8.261,72	8.003,25
2	9.000,00	9.781,11
3	6.818,18	7.409,93
4	12.084,57	10.877,39
5	13.235,29	12.072,69
6	12.717,93	11.919,99
7	8.550,00	7.870,62

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Carmen Lúcia Peres Ribó *luz*
 Arquiteta / Avaliações e Perícias

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.095,38
 Desvio Padrão : 2.529,30
 - 30% : 7.066,77
 + 30% : 13.124,00
 Coeficiente de Variação : 25,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.705,00
 Desvio Padrão : 1.975,71
 - 30% : 6.793,50
 + 30% : 12.616,50
 Coeficiente de Variação : 20,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
	Completado quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completado qto aos fatores essenciais ao tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação Paradigma	<input type="checkbox"/>
1 Carac. do imóvel avaliado						7
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,80 a 2,00 %	<input checked="" type="checkbox"/>
						3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.705,00

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.705,00000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.910.728,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.629,68

INTERVALO MÁXIMO : 10.780,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.328,41

INTERVALO MÁXIMO : 11.081,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Carmen Lúcia Peres Ribó 443
Arquiteta / Avaliações e Perícias

7- CONCLUSÃO

Tendo como base a pesquisa de mercado de imóveis utilizada para calcular o valor do terreno, índice da construção civil, para calcular o valor das benfeitorias, temos que o valor do imóvel resulta em:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 6.648.000,00
 (Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais) **01/2017**

50% PERTENCENTE AO EXECUTADO
R\$3.324.000,00
 (Três milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais) **01/2017**



Rua Silvio Sacramento, nº. 132, 20º Subdistrito do Jardim América, São Paulo-SP.

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
 carmennbo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO HARTMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2020 às 17:28, sob o número WJMJ20419666117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código A432644.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

8- ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõem de **34 (trinta e quatro)**, folhas grafadas de um só lado, incluindo, anexo tendo sido todas rubricadas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro 2017



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ
Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CAU- A7454-3

Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenribo@terra.com.br