

Carmen Lucia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

409
CR

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.

São Paulo, 21 de novembro de 2.016

[Assinatura]
CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

CAU-A7454-3

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

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

carmenribo@terra.com.br.

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

411
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Pericial

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

410
fl
f. do *caução* *ofício*
levantamento. *Explicar*

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

MLJ
sp
09/02/17
Paula Regina Schempl Cattan

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.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro 2017


CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

CAU - A-7454-3

11:07
11/02/2017 15:48 000015870

411
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Arquitetas 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**

As partes em 15 (quinze) dias. Ent. 09/02/17

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, *Paula Regina Schmitt Cattani*
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

15:47 0000158659
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Vara Cível - 09/02/2017 15:47

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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Rebelo
Arquiteta - Avaliadora e Perita

412

VALOR DO IMÓVEL

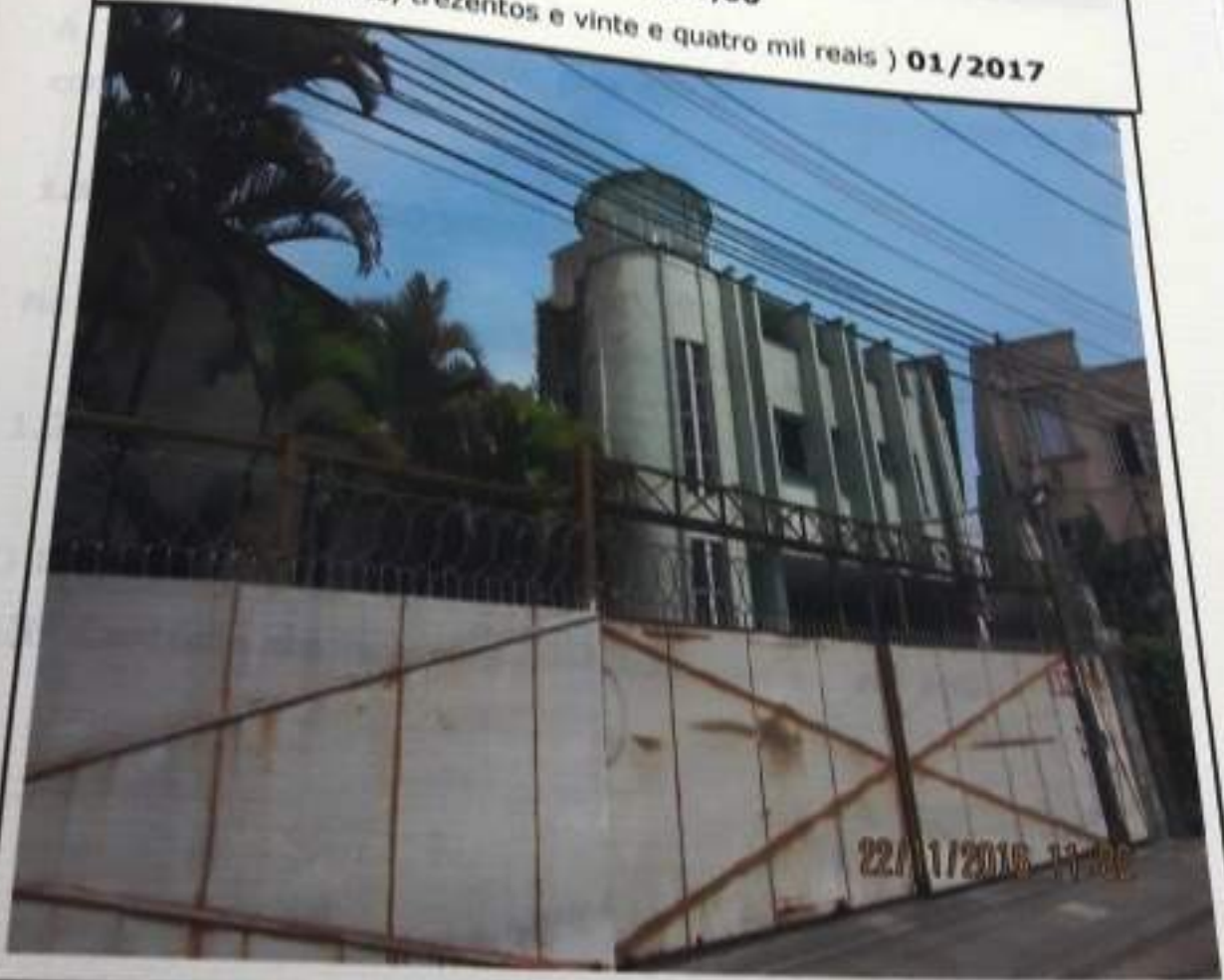
R\$ 6.648.000,00

(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
carmenrbo@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.

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 Ribó
Arquiteta / Avallaplex 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.

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.

FOTO 01

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



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

Carmen Lúcia Peres Ribó ⁴¹⁶
Arquiteta / Avaliações e Perícias

3 - DADOS DO IMÓVEL

3.1 - TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Silvío 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 ^{h17}
 Arquiteta / Avaliadora e Perícias _{gf}

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
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

Cadastro do imóvel: 013.003.0960-4

Local do imóvel:
R SILVIO SACRAMENTO, 132
CEP 09408-040
Imóvel inscrito na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da certidão:
R SILVIO SACRAMENTO, 132
CEP 09408-040

Contribuinte(s):
CPF 780.348.808-49
JOSE ROBERTO RINALDO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 000

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 000

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.230

Área ocupada pela construção (m²): 484

Área da construção corrigida: 1062

Parcelas (m²)

Fração Ideal: 19,20

Fração Ideal: 1,0000

Posto de construção:

Use: uso especial: 1-0

Valores de m² (R\$):

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

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

- de área incorporada: 1.070.472,00
- de área não incorporada: 0,00
- de construção: 2.082.730,00

Base de cálculo do IPTU: 4.082.207,00

Resolvido 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 autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/05/2017, em

<http://www.premunhura.sp.gov.br/cria/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/02/2017

Número do Documento: 2.2017.000167100-7

Elaborador: PAULA RIBO PEREA (CPF 355.925.398-51)

As fotos a seguir ilustram o imóvel descrito

Carmen Lúcia Peres Ribeiro
Alta Qualidade em Imóveis

FOTO 02
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



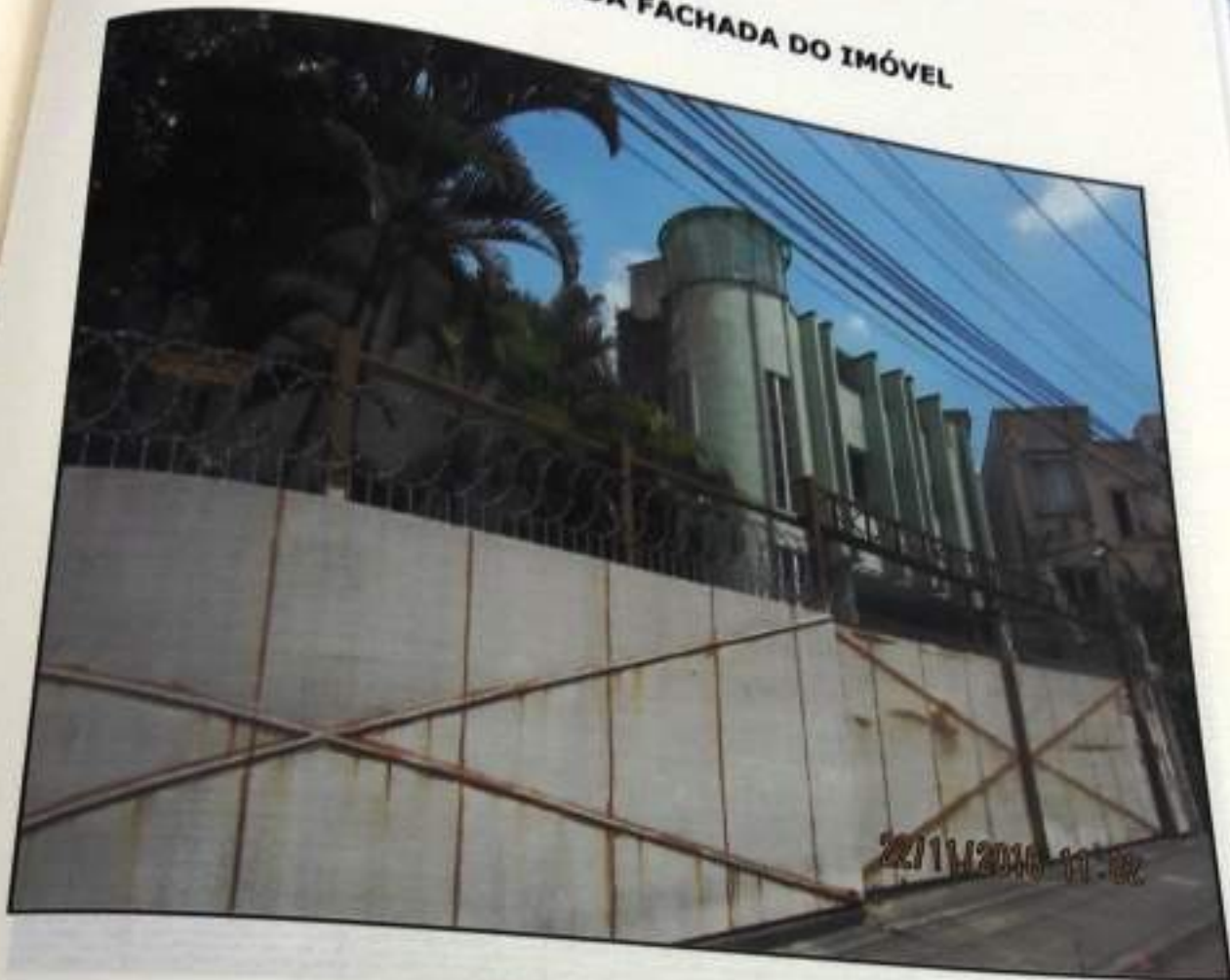
Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmenbo@terra.com.br

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 q0u2C15R.

lwo
Carmen Lúcia Peres Ribbo
Arquiteta / Avulsões e Perícias

FOTO 03

OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



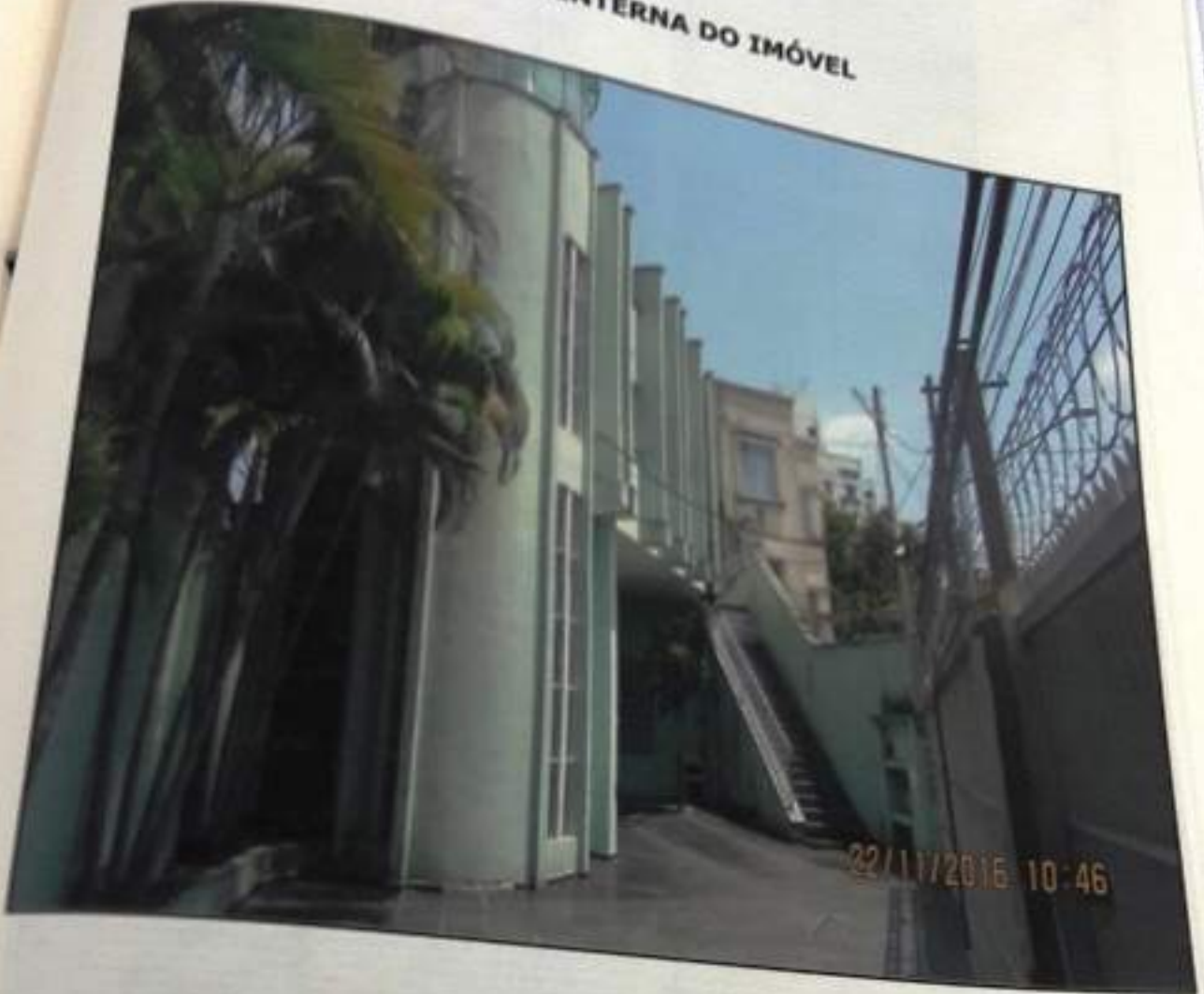
Tel: (011) 2605 59 92 // 99779 36 46
carmennbo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Peritas

421
g

FOTO 04

VISTA INTERNA DO IMÓVEL



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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Reibo
Arquiteta / Arquitetura 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 WJM120419666. 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 q0u2C-15R.

00252_01088_00150

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perita



Foto 09 Vista da sala.



Foto 10- outra vista da sala



Foto 11-Vista da cozinha.



Foto 12-Vista do lavabo

PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - 2015.0000100252-01088.00150

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 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 q0u2C15R.

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



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 q0u2C1

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



Foto 17 Vista da cobertura do 2º andar.

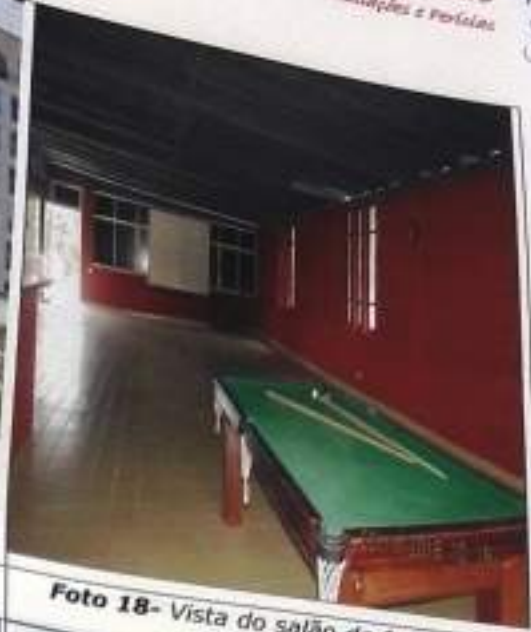


Foto 18- Vista do salão de festas



Foto 19-Vista do lavabo.



Foto 20-Vista da fachada da edícula

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/pq/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0205694-84.2005.8.26.0100 e código q0u2

Carmen Lídia Peres Ribó *Arquiteta - Arquiteturas e Projetos*



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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó Lp.ª
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
 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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perícia

5 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

NO IMÓVEL

OFERTA

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 Ribeiro
Arquiteta Avaliadora e Perita

lun
15/11

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).

DEPRECIACÃO

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**
- Coefficiente de depreciação - **0,757**

R\$ 4.918.730,00

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

01/2017

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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliadora e Perícia

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

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 00u2C-15R.

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

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

ELEMENTO COMPARATIVO

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

000000.00001.2015.0000100252.01088.00150

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 q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-1



DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA FICHA: 1	NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017	ÍNDICE DO LOCAL: 1,750,00	<input checked="" type="checkbox"/> URBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/01/2017
SETOR: 013	QUADRA: 031		CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALVES QUIMARRES		NÚMERO: 211	
COMP.:	BARRO: PRIMEIROS	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 ESGOTAÇÃO 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 - (C) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe): 22,00	ESQUBNA: Não
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		
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\$): 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	VALOR UNITÁRIO: 8.261,72
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.003,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9687
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
carmennibo@terra.com.br

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 0205694-84.2005.8.26.0100 e código q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias



ELEMENTO COMPARATIVO-2

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 083 QUADRA: 073 ÍNDICE DO LOCAL: 1,547,00 URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 18/01/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA CARDINAL ARCO VERDE
 COMP.: RAMPO: PINHEIROS
 CEP: BF: SP CHAVE GEOGRÁFICA: NÚMERO: 2611
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ELIMINAÇÃO FÍSICA
 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. EQIV. (Pq): 96,47
 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\$): 14.500.000,00
 IMOBILIÁRIA: ESQUEMA MOVES
 CONTATO: RENATO TELEFONE: (11)-38811133

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/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 q0u2C15R.

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 **LIBERADO** **DATA DA PESQUISA:** 19/01/2017
ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE **CHAVE GEOGRÁFICA:**
COMP.: **BARRIO:** PINHEIROS **NÚMERO:** 3060
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: 330,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 41,25
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\$):** 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA: ALMEIDA FILHO
CONTATO: MARIO **TELEFONE:** (11)-896723891
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.618,18
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.409,93
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0668
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

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 UTILIZADO 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 DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (ct) m: 15,00
FORMATO: Regular
PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 30 anos
VAGAS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 748.628,59

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
ÁREA CONSTRUIDA: 500,00 m²
CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.295,25

PAVIMENTOS: 0
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 Ct: 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 0208694-84.2005.8.26.0100 e código q0u2C15R.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-5



DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 013 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,847,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/01/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

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

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DRENAGEM 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): 24,44
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: 3000

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
 MOBILIÁRIA: EDUARDO
 CONTATO: FLINT TELEFONE: (11)-34598799

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/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: 12.072,49
		VARIAÇÃO: 0,9123
		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 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 q0u2C15R.

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 **FIXADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/01/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE, 004 **NÚMERO:** 407
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 IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 221,00 **TESTADA - (C_T) m:** 13,00 **PROF. ESGR. (P_g):** 17,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESGRIMA:** Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUIDA:** 540,00 m²
PADRÃO CONSTE.: escritório médio s/ elev. **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,454 **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)-961782727
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: 11.919,89
		VARIAÇÃO: 0,9373
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

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

Carmen Lúcia Peres Ribó 40
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO-7



DADOS DA FICHA 7 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

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

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE
COMP.: BARRO: PINHEIROS NÚMERO: 2901
CEP: BF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLHEITA 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: LEASO
CONTATO: ARTON

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-36745600

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

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

442

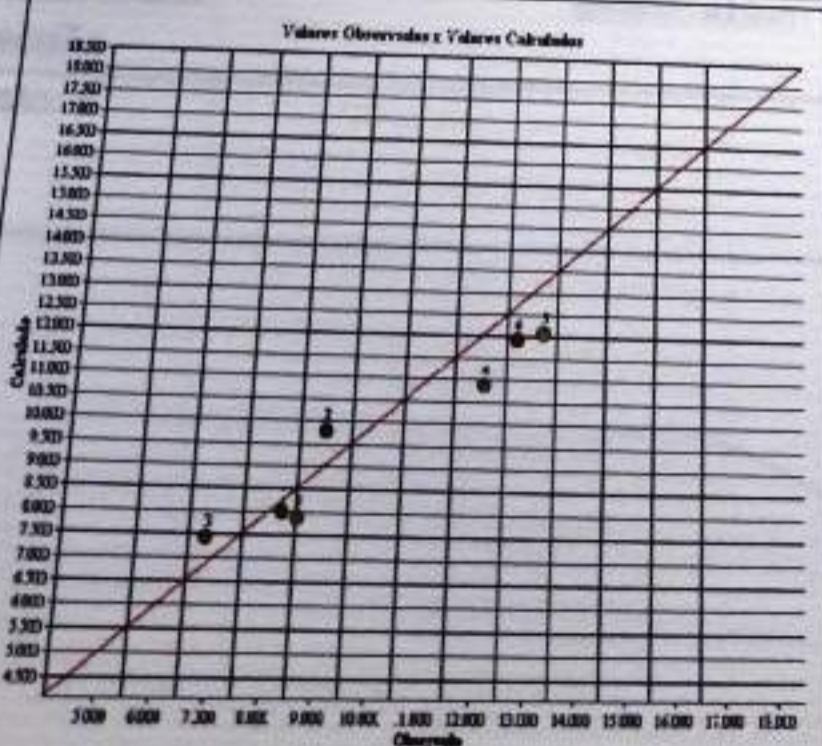
MATRIZ DE UNITÁRIOS

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 .2631	9.000,00	9.781,11	1,0868	1,0000
3	RUA CARDEAL ARCO VERDE .3040	6.818,18	7.409,93	1,0883	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% : 7.046,77
 + 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	
	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores essenciais no 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"/>		1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todas as carac dos dois dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todas as carac dos dois dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	1	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,80 a 2,00 %	1
						3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.705,00
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 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 : 8.829,68
 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 / Avaliadora e Periciosa

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 q0u2C15R.

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

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 q0u2C15R.