

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
REGIONAL DO TATUAPÉ -SP.**

**AUTOS** – Nº 0003451-14.2020.826.0008

**AÇÃO** – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**REQUERENTE** – VALDINEI ROSA DA SILVA e outro

**REQUERIDO** – JÚLIO CESAR DOS SANTOS

**CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ**, Arquiteta, 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, 22 de julho 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*

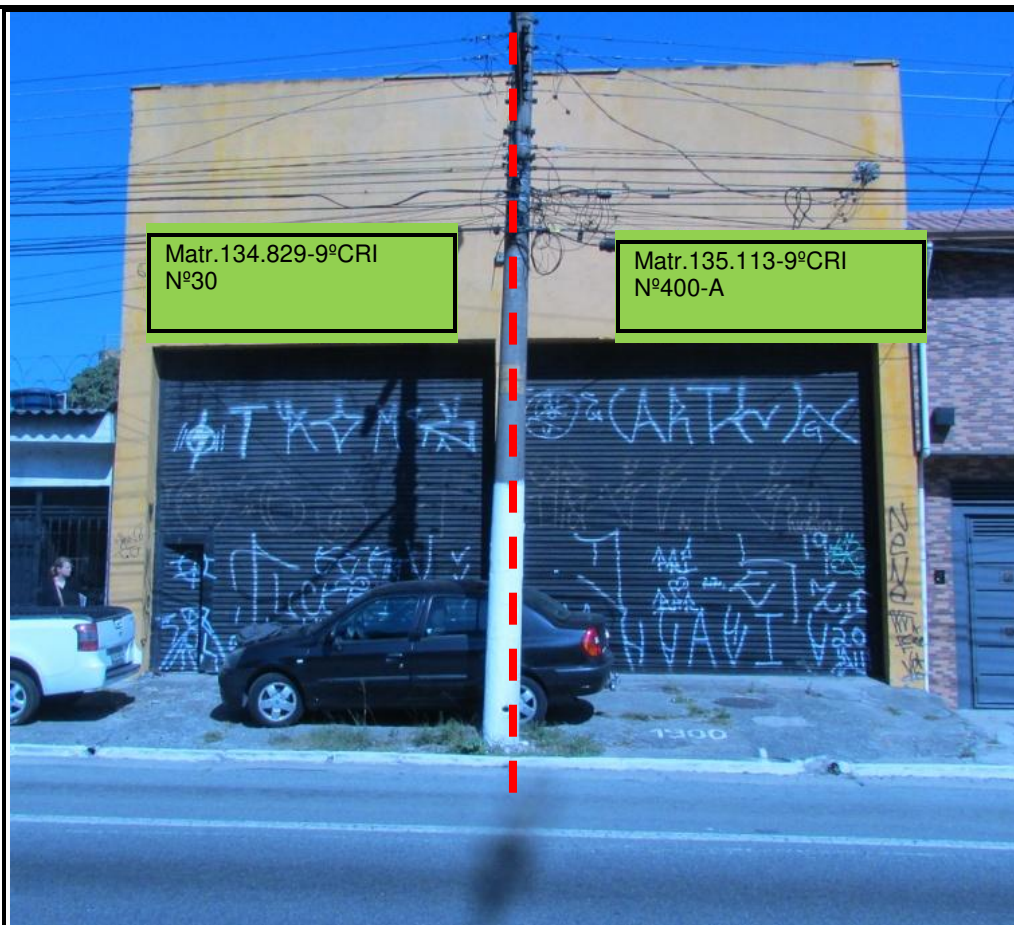
*Carmen Lúcia Peres Ribó*

*Arquiteta e Urbanista*

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$1.300.000,00**

( Um milhão e trezentos mil reais) -07/2023



**i) Av. Aricanduva, nº30, Jardim Nove de Julho, Distrito de Itaquera, S.P.  
Matrícula nº 134.829** do 9º Cartório de Registro de Imóveis (fls.72/74)

**ii) Av. Aricanduva, nº400-A, Jardim Nove de Julho, Distrito de Itaquera, S.P.  
Matrícula nº 135.113** do 9º Cartório de Registro de Imóveis (fl.69/71)

**Obs:**Os imóveis encontram-se unificados

Os nºs30 e 400A da Av. Aricanduva, constam nos dados cadastrais emitidos pela PMSP

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado dos imóveis relacionados a seguir:

**i)** Av. Aricanduva, nº30, Jardim Nove de Julho, Distrito de Itaquera, S.P. **Matrícula nº 134.829** do 9º Cartório de Registro de Imóveis. Contribuinte Municipal em área maior nº 135.028.002-9 (fls.72/74) e;

**ii)** Av. Aricanduva, nº400-A, Jardim Nove de Julho, Distrito de Itaquera, S.P. **Matrícula nº 135.113** do 9º Cartório de Registro de Imóveis. Contribuinte Municipal nº 135.028.0027-1 (fls.69/71)

Conforme Decisão de **fls. 287/288** 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 imóvel encontrava-se vago.

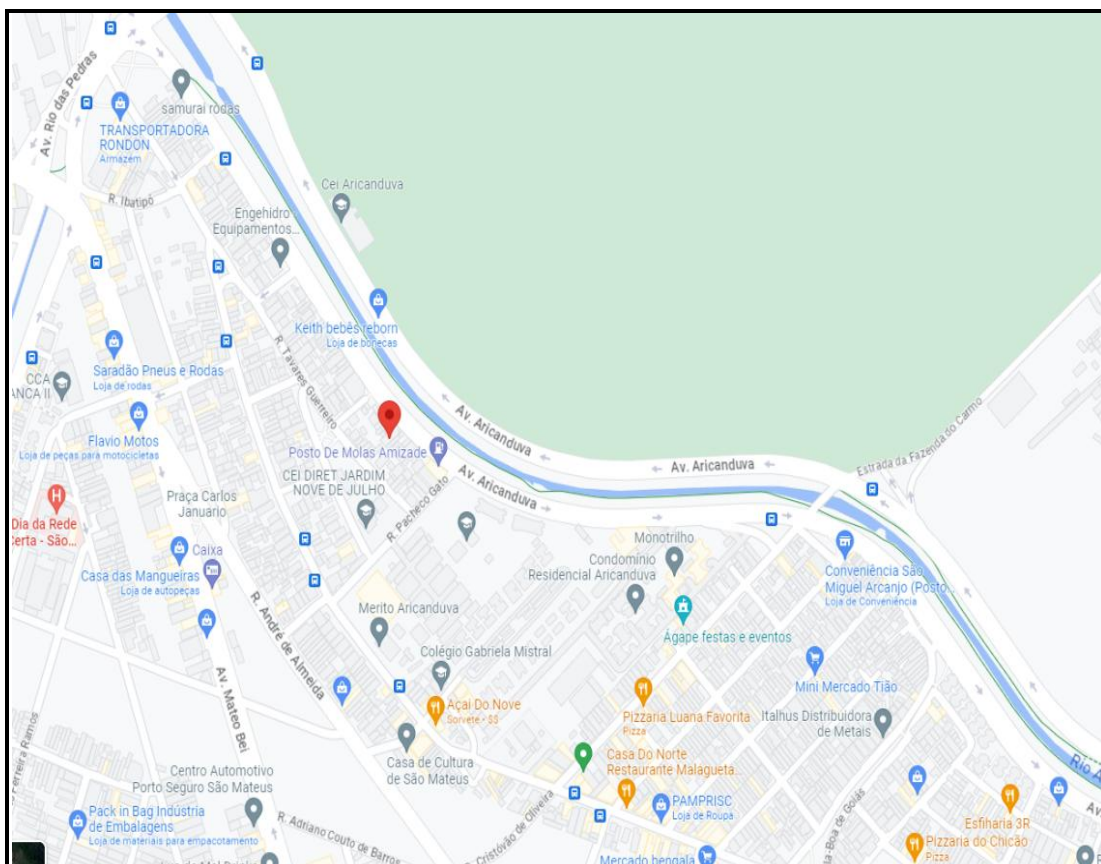
Como os imóveis estão unificados a avaliação será feita como um único imóvel

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## 2 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**Os imóveis estão localizados na Avenida Aricanduva, nºs30/400A, Jardim Nove de Julho, S.P.** No quarteirão formado pela citada e rua e pelas ruas: Pacheco Gato, Tavares Guerreiro e Vassaroca, conforme ilustra a reprodução a seguir.



**FIGURA -1 – FONTE: GOOGLE MAPS**

**Obs:** Os nºs 30 e 400A da Av. Aricanduva, constam nos dados cadastrais emitidos pela PMSP, conforme reprodução a seguir:

*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**2.1 DADOS CADASTRAIS**

Os imóveis são contíguos e encontram-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sao Paulo, sob os números 150.028.0027-1 e 150.028.0036-9

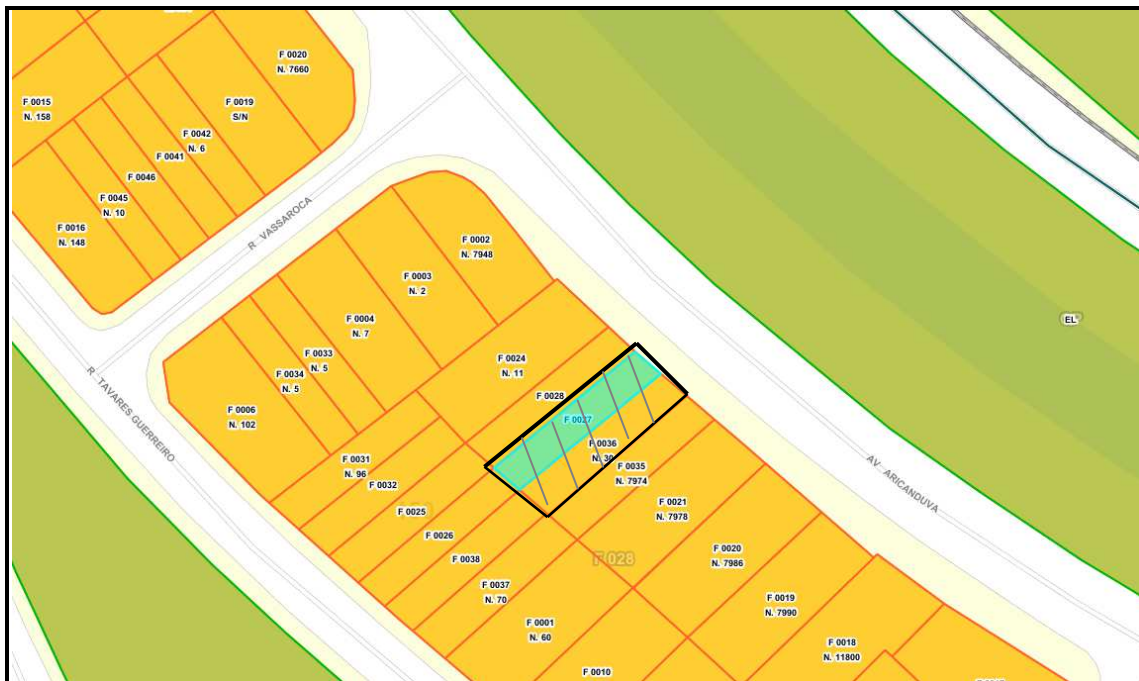
<p><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b></p> <p><b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b></p> <p>Cadastro do Imóvel: 150.028.0027-1</p> <p>Local do Imóvel:                  AV ARICANDUVA, 400 - A JD 9 DE JULHO                  CEP 03490-000                  Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p> <p>Endereço para entrega da notificação:                  AV ARICANDUVA, 400 - A JD 9 DE JULHO                  CEP 03490-000</p> <p>Contribuinte(s):                  CPF 101.278.068-65 ANTONIO CARLOS DA COSTA GRACIO</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><b>Dados cadastrais do terreno:</b></td> </tr> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Dados cadastrais da construção:</b></td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1970</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valores de m² (R\$):</b></td> </tr> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>518,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>1.222,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b></td> </tr> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>67.858,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>9.776,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>77.634,00</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.                  A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>	<b>Dados cadastrais do terreno:</b>		Área incorporada (m²):	131	Área não incorporada (m²):	0	Área total (m²):	131	<b>Dados cadastrais da construção:</b>		Área construída (m²):	40	Área ocupada pela construção (m²):	40	Ano da construção corrigido:	1970	<b>Valores de m² (R\$):</b>		- de terreno:	518,00	- da construção:	1.222,00	<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>		- da área incorporada:	67.858,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	9.776,00	Base de cálculo do IPTU:	77.634,00	<p><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b></p> <p><b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b></p> <p>Cadastro do Imóvel: 150.028.0036-9</p> <p>Local do Imóvel:                  AV ARICANDUVA, 30                  CEP 03490-000                  Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p> <p>Endereço para entrega da notificação:                  AV ARICANDUVA, 30                  CEP 03490-000</p> <p>Contribuinte(s):                  CPF 101.278.068-65 ANTONIO CARLOS DA COSTA GRACIO</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><b>Dados cadastrais do terreno:</b></td> </tr> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Dados cadastrais da construção:</b></td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1990</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valores de m² (R\$):</b></td> </tr> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>518,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>1.362,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b></td> </tr> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>63.196,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>65.376,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>128.572,00</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.                  A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/08/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>	<b>Dados cadastrais do terreno:</b>		Área incorporada (m²):	122	Área não incorporada (m²):	0	Área total (m²):	122	<b>Dados cadastrais da construção:</b>		Área construída (m²):	120	Área ocupada pela construção (m²):	120	Ano da construção corrigido:	1990	<b>Valores de m² (R\$):</b>		- de terreno:	518,00	- da construção:	1.362,00	<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>		- da área incorporada:	63.196,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	65.376,00	Base de cálculo do IPTU:	128.572,00
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>																																																																	
Área incorporada (m²):	131																																																																
Área não incorporada (m²):	0																																																																
Área total (m²):	131																																																																
<b>Dados cadastrais da construção:</b>																																																																	
Área construída (m²):	40																																																																
Área ocupada pela construção (m²):	40																																																																
Ano da construção corrigido:	1970																																																																
<b>Valores de m² (R\$):</b>																																																																	
- de terreno:	518,00																																																																
- da construção:	1.222,00																																																																
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>																																																																	
- da área incorporada:	67.858,00																																																																
- da área não incorporada:	0,00																																																																
- da construção:	9.776,00																																																																
Base de cálculo do IPTU:	77.634,00																																																																
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>																																																																	
Área incorporada (m²):	122																																																																
Área não incorporada (m²):	0																																																																
Área total (m²):	122																																																																
<b>Dados cadastrais da construção:</b>																																																																	
Área construída (m²):	120																																																																
Área ocupada pela construção (m²):	120																																																																
Ano da construção corrigido:	1990																																																																
<b>Valores de m² (R\$):</b>																																																																	
- de terreno:	518,00																																																																
- da construção:	1.362,00																																																																
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>																																																																	
- da área incorporada:	63.196,00																																																																
- da área não incorporada:	0,00																																																																
- da construção:	65.376,00																																																																
Base de cálculo do IPTU:	128.572,00																																																																

*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 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## 2.2 PLANTA DE QUADRA



**Fonte:** PMSP geosampa

*Carmen Lúcia Peres Ribó*

*Arquiteta e Urbanista*

### **2.3 DADOS DA REGIÃO**

A região caracteriza-se por galpões, construções comerciais, industriais e residenciais de padrão simples a médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela Avenida Aricanduva, Avenida Radial Leste, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

#### **FOTO 2**

VISTA DA AVENIDA ARICANDUVA, NO TRECHO DO IMÓVEL EM ESTUDO.



*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## 2.4 ZONEAMENTO

Segundo a lei de zoneamento nº16.402/16 do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na Zona eixo de Estruturação da Transformação Urbana (**ZEUP a**), onde é permitido construções residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas de modo a promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos articulado com o sistema de transporte público coletivo



Fonte: geosamapa

*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

### **3. DADOS DO IMÓVEL**

#### **3.1 TERRENO**

Os terrenos possuem formato regular, topografia plana com acesso direto para a Avenida Aricanduva. Possuem as seguintes dimensões:

#### **Av. Aricanduva, nº30 (Matrícula nº 134.829-9ºCRI)**

Frente -----5,00m  
Profundidade Equivalente -----26,00m  
Área -----121,61m<sup>2</sup>

#### **Av. Aricanduva, nº400-A (Matrícula nº 135.113-9ºCRI)**

Frente -----5,00m  
Profundidade Equivalente -----26,00m  
Área -----130,50m<sup>2</sup>

#### **3.2 –BENFEITORIAS**

Os lotes descritos encontram-se unificados e sobre eles construído um galpão com os seguintes compartimentos: Salão no pavimento térreo com um banheiro e Mezanino com um banheiro e duas salas para escritórios.

Encerram área construída de **314,21m<sup>2</sup>**, encontra-se em bom estado de conservação com idade aparente de **10 anos**

*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 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

A seguir as principais características construtivas

**Pisos:** Concreto estruturado

**Paredes:** Fechamento com alvenaria de blocos /pintura à látex

**Teto:** Telhas de fibrocimento sobre tesouras de estrutura metálica

**Instalações elétricas:** Mínimas com pontos de luz e tomadas

**Instalações hidráulicas:** Simples dotadas apenas de equipamentos essenciais

**Esquadrias:** Ferro

Para uma melhor visualização dos imóveis descritos, segue o croqui e fotografias

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

### CROQUI

S/ ESCALA



AVENIDA ARICANDUVA, Nº30/400-A

*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 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.

*Carmen Lúcia Peres Ribó*

*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.3**

**VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO**



*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*

*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.4**

**OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO**

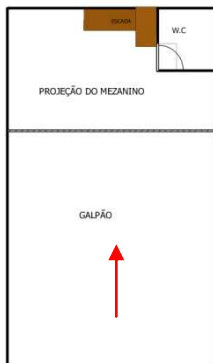


*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.5**

**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**



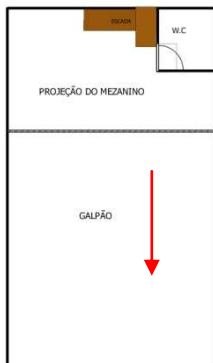
Matr.134.829-9ºCRI  
Nº30

Matr.135.113-9ºCRI  
Nº400-A

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.6**

**OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**



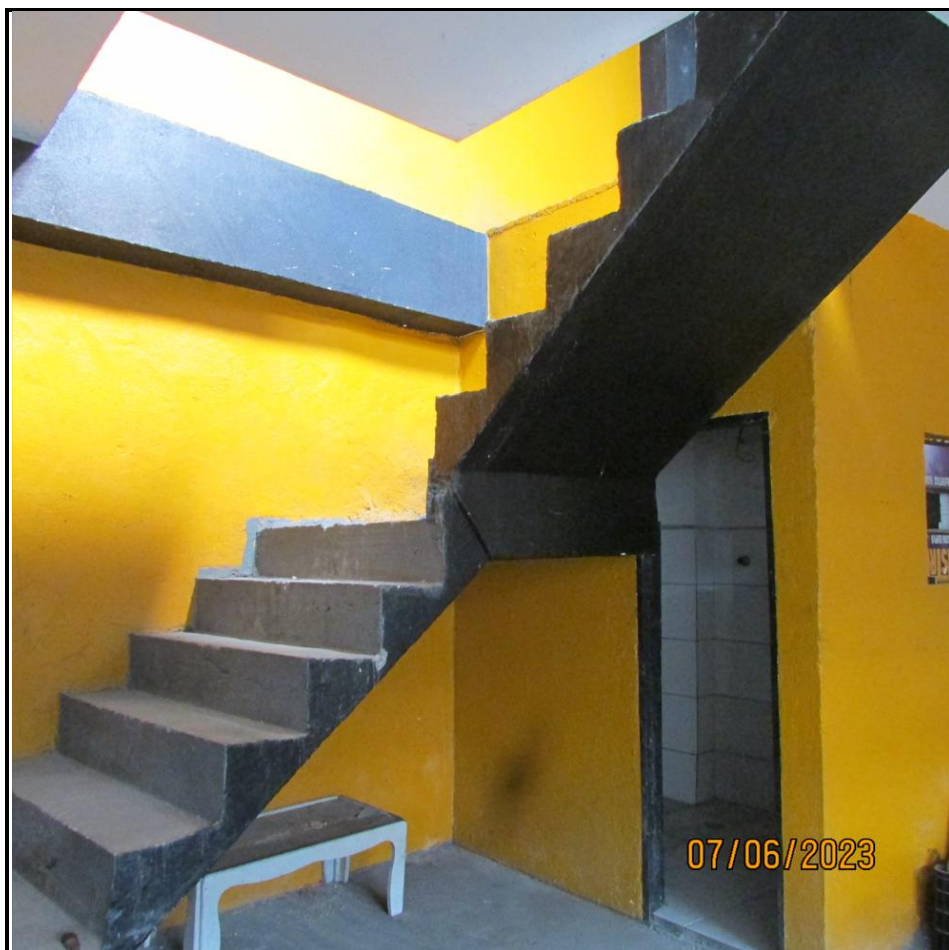
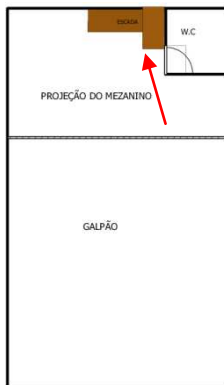
*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.7**

**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO MEZANINO**



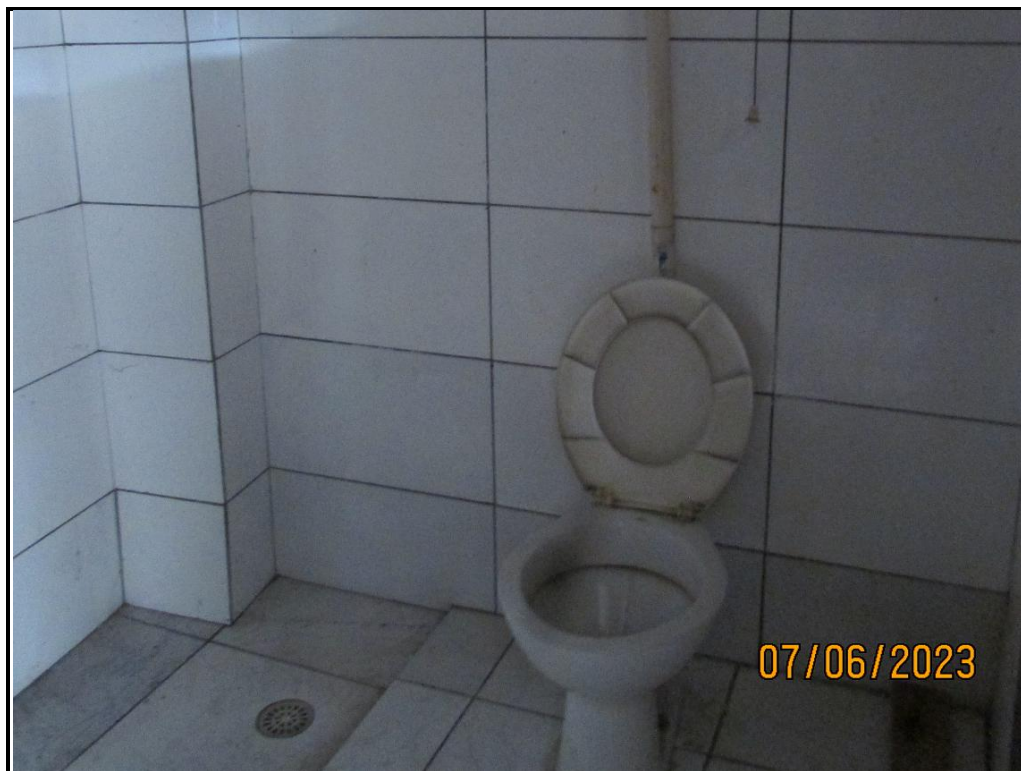
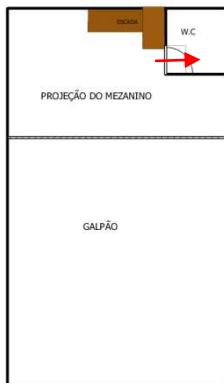
*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.8**

**VISTA DO BANHEIRO PAV. TÉRREO**



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.9**

**VISTA DO MEZANINO**



*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.10**

**VISTA DO BENHEIRO MEZANINO**



*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**FOTO N.11**

**VISTA DO ESCRITÓRIO**



*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 homogêneos 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 o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, segundo os parâmetros apresentados pelo grupo IV – Armazéns, tendo como parâmetros:

Área de referência -500,00m

Área mínima-250,00

### **Fatores profundidade e testada**

Os fatores de ajustes de testada, profundidade (não se aplicam) e topografia 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\$1.954,65/m<sup>2</sup> (07/2023)**.

### **Tipologia e padrão construtivo**

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo “Valores de Edificações para Imóveis Urbanos” - IBAPE-S.P- **Galpão Padrão Simples** - coeficiente adotado-**1,125**

### **Depreciação**

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

- Idade aparente do imóvel- **10 anos**
- Estado de conservação – **Regular e Reparos Simples**
- Coeficiente de depreciação – **0,864**

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## **5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **5.1. CÁLCULO DO VALOR TERRENO**

$$VT = AT \times Vu;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno – 252,11m<sup>2</sup>

Vu = Valor unitário Homogeneizado -R\$2.769,70/m<sup>2</sup>  
(pesquisa de mercado em anexo)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 252,11m^2 \times R\$ 2.769,70/m^2$$

$$VT = R\$ 698.269,06$$

Ou, arredondando, para:

$$\mathbf{VT = R\$ 698.269,00}$$

(Seiscentos e noventa e oito mil, duzentos e sessenta e nove reais)-

07/2022

*carmenribo@terra.com.br*



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## 5.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

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

onde:

VB= valor das benfeitorias

AC = Área construída – 314,21m<sup>2</sup>

Vu = Valor unitário - R\$1.954,65/m<sup>2</sup>

Cp = Coeficiente padrão – 1,125

Foc= Depreciação – 0,864

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 314,21m^2 \times R\$1.954,65/m^2 \times 1,125 \times 0,864$$

$$VB = R\$ 596.973,80$$

Ou, arredondando, para:

$$VB = \mathbf{R\$ 596.974,00}$$

(Quinhentos e noventa e seis mil, novecentos e setenta e quatro reais) 07/2023

*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\$ 698.269,00

VB = Valor das Benfeitorias - R\$ 596.974,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$ 698.269,00 + R\$ 596.974,00$$

$$VI = R\$ 1.295.242,87$$

Ou, arredondando, para:

#### **VALOR DO IMÓVEL**

**R\$1.300.000,00**

( Um milhão e trezentos mil reais)

07/2023

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## **6. 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**

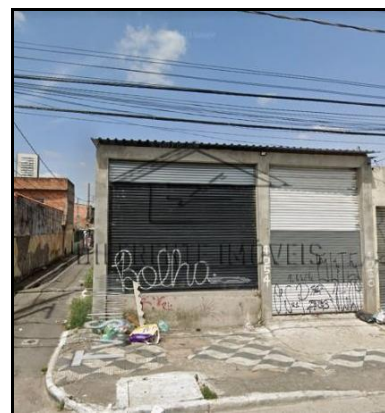


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 669,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV. ARICANDUVA		NÚMERO : 2485	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	230,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
		ÁREA CONSTRUÍDA :	275,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão econômico (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes	
COEF. PADRÃO:	0,518	IDADE REAL : 40	anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,369 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS :2		
VALOR CALCULADO (R\$):	102.744,32	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA MÓVEIS		
CONTATO :	LUIS CARLOS	TELEFONE : (11)-27481700	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.096,76
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.096,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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		

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**PESQUISA DE MERCADO 2**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 640,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV. ARICANDUVA		NÚMERO : 4050	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	210,00	TESTADA - (cf) m	7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA : 1,00 MF	
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-)	CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO: 0,518	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,288	CUSTO BASE (R\$): 1.954,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	291,60	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	DIFERENTE MÓVEIS		
CONTATO :	VANIA - CONSTRUÇÃO S/ VALOR COMERCIAL	TELEFONE : (11)-23857633	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 :	2.355,75
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.355,75
		VARIAÇÃO :	1,0000
		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 São Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**PESQUISA DE MERCADO 3**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 705,87	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV. ARICANDUVA		NÚMERO : 4714	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 0,518	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,330	CUSTO BASE (R\$): 1.954,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	83.531,97	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.040.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NOVO CONCEITO MÓVEIS COD. 0172		
CONTATO :	RAFAEL	TELEFONE : (11)-31103110	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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
		VALOR UNITÁRIO :	3.409,87
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.409,87
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**PESQUISA DE MERCADO 4**

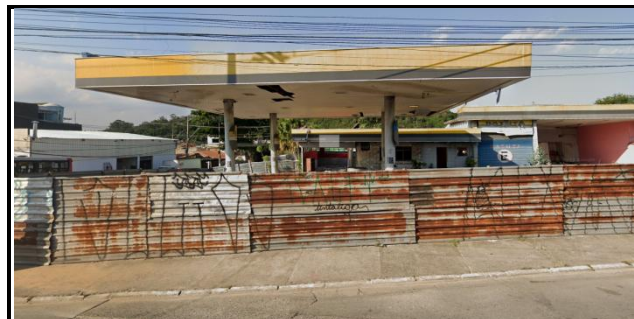


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 880,78	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA TAMAINDE		NÚMERO : 1028	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.: galpão simples		ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,125	IDADE REAL : 30	anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$):1.954,65
VAGAS : 0	PAVIMENTOS :2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	563.379,00	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	VERTICAL MÓVEIS		
CONTATO :	SIMONE	TELEFONE : (11)-26752000	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.191,55
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.191,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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		

*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**PESQUISA DE MERCADO 5**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 478,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV MATTEO BEI		NÚMERO : LD323	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.411,00	TESTADA - (cf) m	120,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MILAR IMOVEIS		
CONTATO :	VANIA TAVARES	TELEFONE : (11)-991150990	
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 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**PESQUISA DE MERCADO 6**





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 6</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2023	
SETOR : 150	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 550,62	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV MATTEO BEI		NÚMERO : 1555	
COMP.:	BAIRRO : ITAQUERA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	800,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 80,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PERRONE MOVEIS		
CONTATO :	SULEI	TELEFONE : (11)-976852432	
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 24/07/2023 às 11:21, sob o número WTAT23701456739. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : ARICANDUVA DATA : 05/07/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	642,74
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. ARICANDUVA ,2485	2.096,76	2.096,76	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. ARICANDUVA ,4050	2.355,75	2.355,75	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. ARICANDUVA ,4714	3.409,87	3.409,87	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TAMAINDE ,1028	2.191,55	2.191,55	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV MATTEO BEI ,LD323	3.189,23	3.189,23	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV MATTEO BEI ,1555	3.375,00	3.375,00	1,0000	1,0000

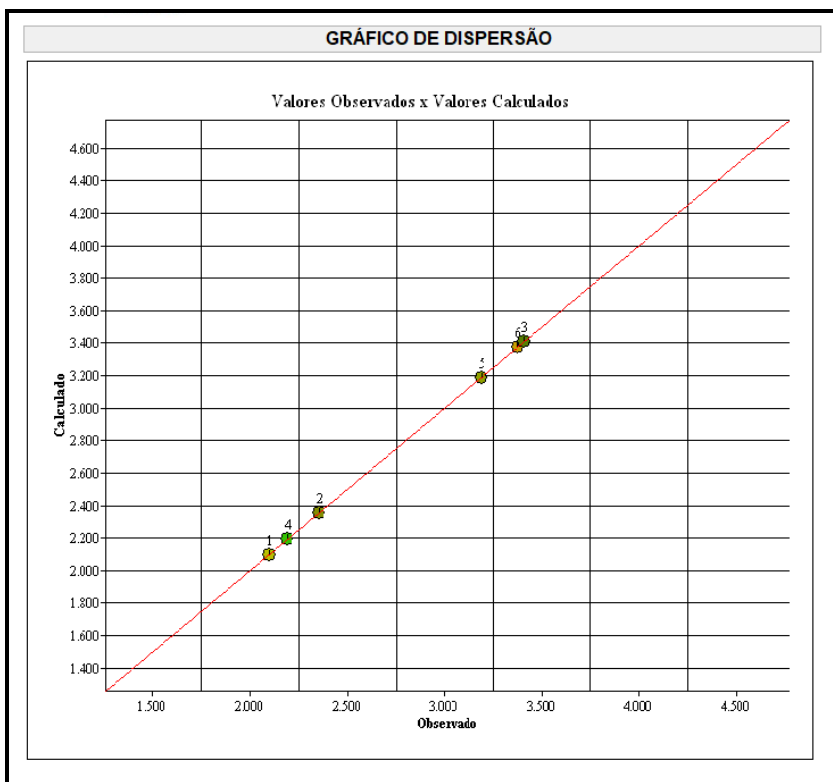
*carmenribo@terra.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 11:21 , sob o número WTAT23701456739 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003451-14.2020.8.26.0008 e código YFLhCsMM.



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	2.096,76	2.096,76
2	2.355,75	2.355,75
3	3.409,87	3.409,87
4	2.191,55	2.191,55
5	3.189,23	3.189,23
6	3.375,00	3.375,00



*carmenribo@terra.com.br*

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários :2.769,70				Média Unitários :2.769,70			
Desvio Padrão :618,17				Desvio Padrão :618,17			
- 30% : 1.938,79				- 30% : 1.938,79			
+ 30% : 3.600,60				+ 30% : 3.600,60			
Coeficiente de Variação : 22,3200				Coeficiente de Variação : 22,3200			
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 checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>	1
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$):	2.769,70			PROFUNDIDADE	0,0000		
TESTADA:	0,0000			FATOR ÁREA:	0,0000		
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000			VALOR TOTAL (R\$)	598.267,82		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	2.769,70000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 2.397,21				INTERVALO MÍNIMO : 2.397,21			
INTERVALO MÁXIMO : 3.142,19				INTERVALO MÁXIMO : 3.142,19			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

**7- CONCLUSÃO**

Tendo como base a pesquisa de mercado, o valor dos imóveis localizados na Avenida Aricanduva, nº30/400-A ( **Matrícula nº 135.113-9ºCRI** e **Matrícula nº 134.829-9ºCRI**), **Jardim Nove de Julho, S.P**, resultam em:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$1.300.000,00**

( Um milhão e trezentos mil reais)

07/2023



*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
*Arquiteta e Urbanista*

## **8- ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos que se compõem de 38 folhas

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2022.



**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 1ª VARA CÍVEL DO  
REGIONAL DO TATUAPÉ -SP.**

**AUTOS** – Nº 0003451-14.2020.826.0008

**AÇÃO** – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**REQUERENTE** – VALDINEI ROSA DA SILVA e outro

**REQUERIDO** – JÚLIO CESAR DOS SANTOS

**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. 305/306**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho 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**

**Número do processo** (padrão CNJ): 0003451-14.2020.826.0008

1ª VARA CÍVEL DO REGIONAL DO TATUAPÉ -SP.

**Nome do beneficiário do levantamento:**

**Carmen Lúcia Peres Ribó (Perito)**

**Advogado:**

**OAB:**

**Nº da página do processo onde consta procuração:**

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial  
( x ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**Fls. 306/307**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**

**R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)**

**CPF ou CNPJ: 039.367.568.80**

**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

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

**Banco Brasil- agência 6815-2 - Conta corrente 32.174-5**

**Observações:**

*carmenribo@terra.com.br*