

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
Arquiteta / Avaliações e Perícias

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

**AUTOS - Nº 0019198-82.2012.8.26.0008**  
**AÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**  
**REQUERENTE - FERNANDO AUGUSTO DA SILVA**  
**REQUERIDO - ROZINA OLIVEIRA BRITO BONILHA E OUTROS**

TJ-1:0F.CIVEL 29/JAN/2018 12:25 C000110

**CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ**, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao 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, 23 de janeiro de 2018

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

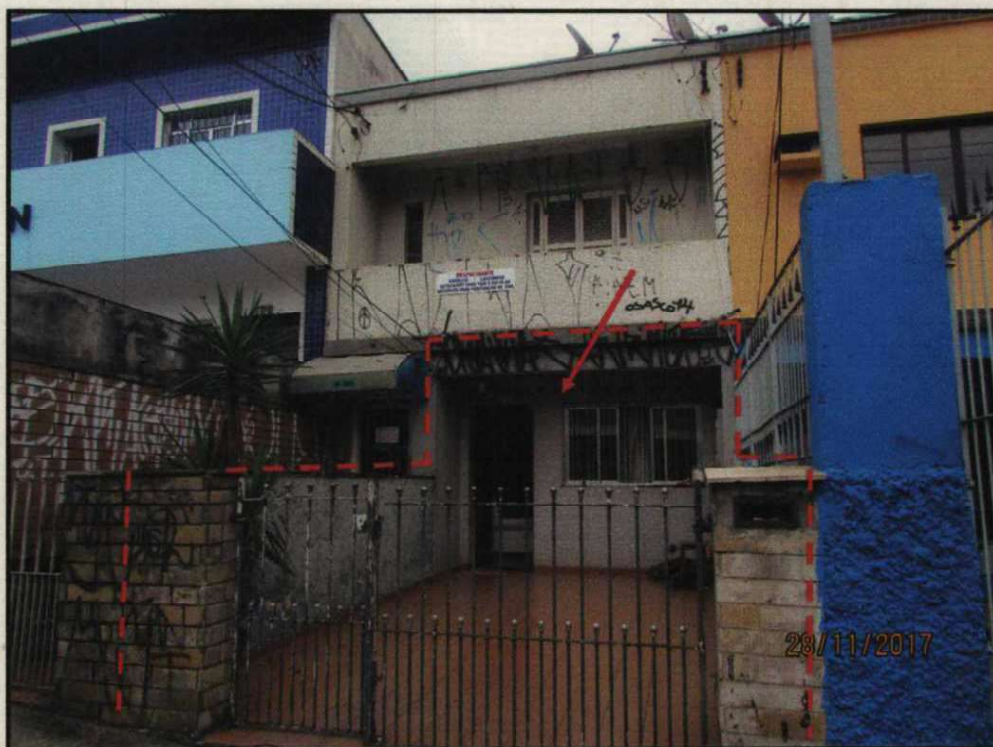
Tel: ( 011 ) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmenrbo@terra.com.br

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

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$386.000,00**

( Trezentos e oitenta e seis mil reais ) -12/2017



Localizado na Avenida Sapopemba, n.º 702, Vila Regente Feijó,  
33º Subdistrito da Mooca, São Paulo  
Matrícula nº 26.875-7º CRI ( fls.225/227).

Tel: ( 011 ) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmenribo@terra.com.br

## **1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se à determinação do **valor de mercado** de uma residência expressa no termo de penhora, de **fl. 247**.

Conforme Decisão de **fl. 267** foi esta signatária honrada, para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos, na presente Ação.

### **1.1- DOCUMENTAÇÃO**

O imóvel em questão refere-se à **matrícula de n.º 26.875-7º CRI** (fls. 225/227).

### **1.2 - OCUPANTES DO IMÓVEL**

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelo atual proprietário, Sr. Roberto Scott e sua filha Karen Scott.



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

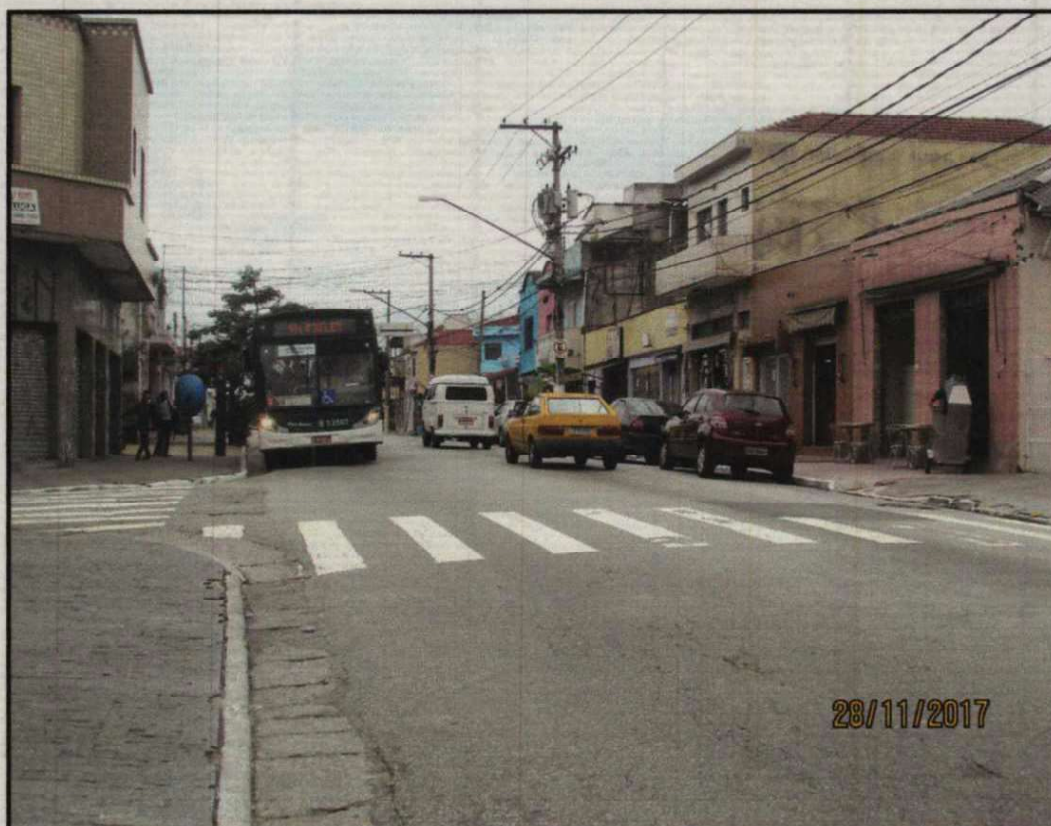
## 2.1 - DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por **construções comerciais e residenciais** que varia do padrão simples ao médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela **Avenida Sapopemba, Avenida Salim Farah Maluf, Avenida Regente Feijó e Avenida Abel Ferreira**, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

### FOTO 02

Vista da **Avenida Sapopemba**, no trecho do imóvel em estudo



Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br

*J*

### **3 – DADOS DO IMÓVEL**

O imóvel está cadastrado na PMSP sob o número: **052.041.0082-2**

#### **3.1 - TERRENO**

O terreno possui formato regular, topografia plana, com acesso direto para a **Avenida Sapopemba**.

Segundo a matrícula de matrícula de n.º 26.875-7º CRI (fls.225/227), o terreno possui **116,00m<sup>2</sup>**

#### **3.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno descrito, encontra-se uma residência térrea, contendo as seguintes dependências internas:

- Dois dormitórios;
- Sala;
- Cozinha;
- Um Banheiro;
- Área de serviço;
- Edícula composta por um quarto e banheiro e;
- Vaga descoberta para um automóvel.

**Carmen Lúcia Peres Ribó**

*Arquiteta / Avaliações e Perícias*

O acabamento interno é caracterizado por:

**Pisos** – cerâmica;

**Janelas** – alumínio/madeira/ ferro vidro;

**Portas** – madeira/ferro;

**Paredes** – azulejos/massa fina e pintura;

**Tetos** – massa fina e pintura

**Instalações Hidráulicas** - Com peças sanitárias e metais de qualidade simples;

**Instalações elétricas** – Compreendendo pontos mínimos de iluminações e tomadas.

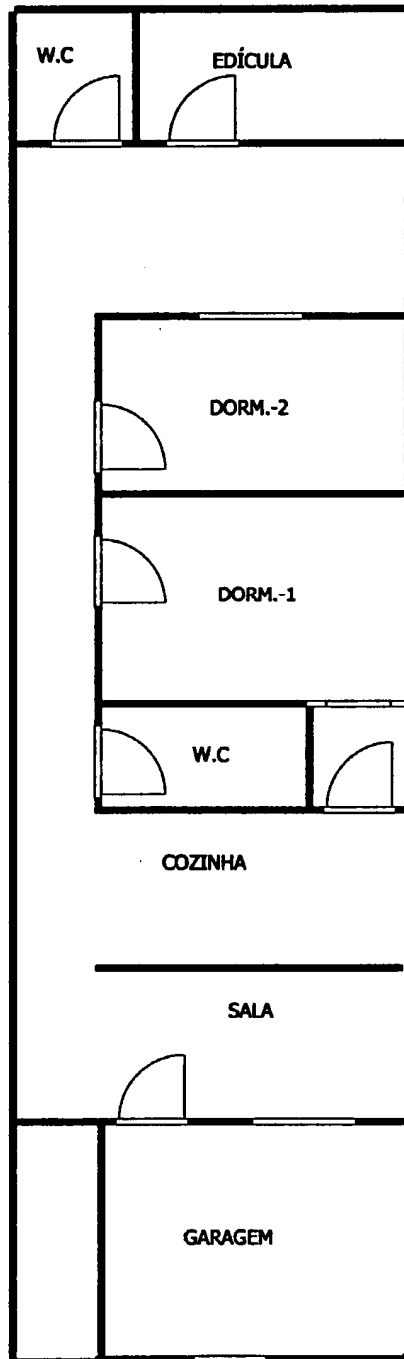
De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" - IBAPE-S.P- o imóvel será classificado como "**Residência Padrão Simples**"

O imóvel encerra área construída de **116,00m<sup>2</sup>**, possui 45 anos de idade e necessita de reparos.

**O croqui e as fotos a seguir, ilustram a fachada do imóvel**

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennibo@terra.com.br

**CROQUI**  
s/escala



AV. SAPOEMBA

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

**FOTO 02**

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO  
(Somente o pavimento térreo)

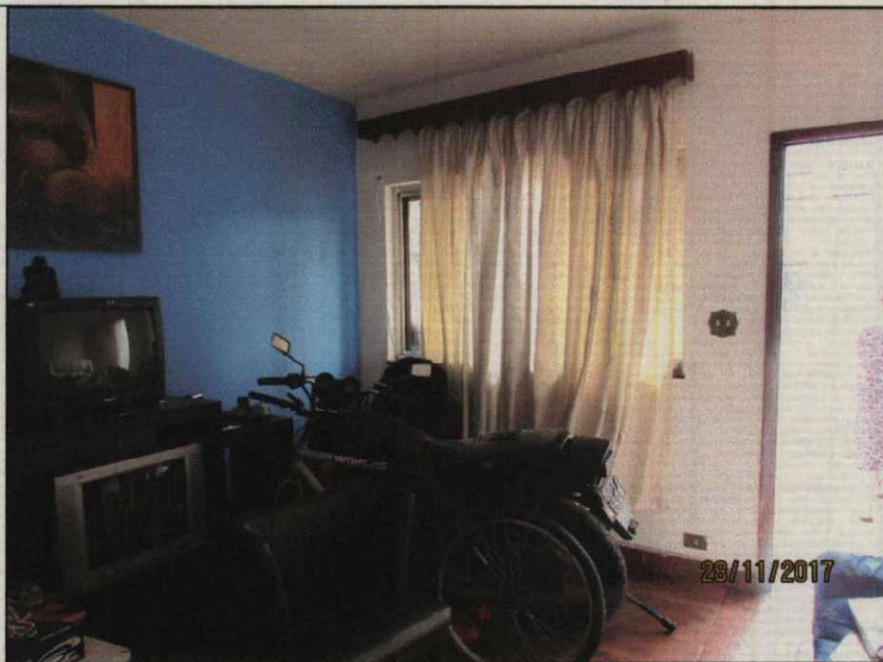


Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmenrbo@terra.com.br

333

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

**FOTO 3 VISTA DA SALA**



**FOTO 4 VISTA DA COZINHA**



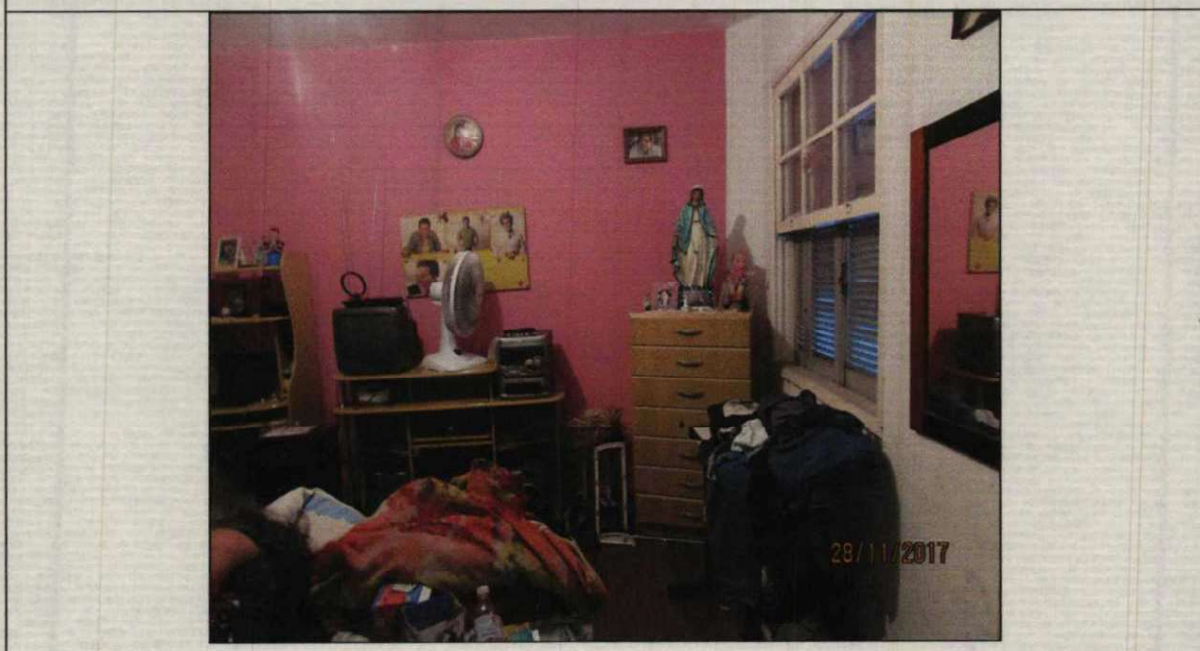
J

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

**FOTO 5 VISTA DO BANHEIRO**



**FOTO 6 VISTA DO DORMITÓRIO-1**



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

**FOTO 7 VISTA DO DORMITÓRIO-2**



**FOTO 8 VISTA DA EDÍCULA**



*J*

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

• **4 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

No tratamento científico dos dados, foi adotado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, 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.**

Segundo o referido método, o valor total do imóvel é obtido a partir do valor do terreno, valor das benfeitorias e fator de comercialização, através da seguinte fórmula:

$$VI = VT + VB;$$

onde:

VI - valor do imóvel;

VT - Valor do terreno;

VB - Valor das benfeitorias

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br

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

• **4.1- VALOR DO TERRENO ( VT )**

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

O valor unitário (Vut) será obtido pelo critério residual, onde o valor do terreno resulta da diferença entre o valor do imóvel pesquisado e o valor das benfeitorias.

Para isso, foram coletados oito imóveis na região do imóvel avaliando e com auxílio do softer geoavaliar os elementos foram homogeneizados.

Um conjunto de fatores foi 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 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br



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

- **FATORES APLICADOS**

- **OFERTA**

Foi adotado o deságio de **10%** no valor original dos imóveis pesquisados para corrigir um provável acréscimo nos valores ofertados.

- **FATOR 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 Av. Sapopemba, no trecho do imóvel em estudo - **1.241,94**

- **FATORES - PROFUNDIDADE E TESTADA**

Os terrenos paradigmas obedeceram aos fatores de ajustes de testada e profundidade recomendados na **2ª Zona de uso residencial Horizontal Médio**, grupo I (IBAPE/SP).

Frente de referência - 10,00m

Profundidade de referência -25,00m a 40,00m

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br



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

#### **4.1.1- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

$$VT = AT \times Vuh;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno - **116,00m<sup>2</sup>**

Vuh = Valor unitário Homogeneizado - **R\$2.516,47/m<sup>2</sup>**

*(Valor unitário homogeneizado, segundo os ajustes de testada e profundidade, conforme pesquisa de mercado de imóveis)*

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 116,00m^2 \times R\$2.516,47/m^2$$

$$VT = R\$ 291.910,52$$

#### **VALOR DO TERRENO**

**R\$291.910,00**

**( Duzentos e noventa e um mil, novecentos e dez reais)**

**12/2017**

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br



**4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS**

• **PADRÃO CONSTRUTIVO**

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" - IBAPE-S.P- em "**Residência Padrão Simples**" - coeficiente adotado- **1,20**

• **VALOR UNITÁRIO**

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.325,62/m<sup>2</sup> (12/2017)**.

• **DEPRECIACÃO**

As benfeitorias foram depreciadas pelo **Método Ross-Heideck**, onde foram considerados:

Idade real, vida útil e estado de conservação das construções.

Idade aparente - **45 anos**

Estado de conservação - **Reparos Simples**

Coefficiente de depreciação - **0,509**



**4.2.1 -- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

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

onde:

VB= valor das benfeitorias

Ac= Área construída principal - **116,00m<sup>2</sup>**

Vu = Valor unitário - **R\$1.325,62/m<sup>2</sup>**

Cp=Coeficiente padrão - **1,20**

Foc = Depreciação - **0,509**

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 116,00m^2 \times R\$1.325,62/m^2 \times 1,20 \times 0,509$$

$$VB = R\$ 93.923,88 \quad \text{Ou, arredondando para:}$$

**VALOR DAS BENFEITORIAS****R\$ 93.924,00****(Noventa e três mil, novecentos e vinte e quatro reais)****12/2017**

**4.4- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VT = Valor do Terreno – R\$291.910,00

VB = Valor das Benfeitorias – R\$93.924,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$291.910,00 + R\$ 93.924,00$$

$$VI = R\$ 385.834,00$$

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

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$386.000,00**

**(Trezentos e oitenta e seis mil reais) - 12/ 2017**

*Carmen Lúcia Peres Ribó*  
Arquiteta / Avaliações e Perícias

**5-PESQUISA DE IMÓVEIS**

**ELEMENTO COMPARATIVO-1**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA RCHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2017
SETOR : 082 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 1,488,01	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ENFA	NÚMERO : 378	CIDADE : SAO PAULO - SP	
COMP. : BARRO : 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 SUMENTAÇÃO 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: 293,00	TESTADA - (Ct) m: 5,00	PROF. EGUM. (Pe): 49,17	
ACESSIBILIDADE: Plana	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: 3500			
<b>DADOS DA BENEFITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômica	CONSERVAÇÃO : n - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO: 0,766	IDADE REAL: 90 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,277	CUSTO BASE (R\$): 1.325,62
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 23.087,33	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAIS 05: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAIS 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : LELLO MOVES	TELEFONE : (11) 21804395		
CONTATO : RITA			
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>
LOCALIZAÇÃO Ploc : -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.514,73	
TESTADA Ct : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENIZAÇÃO : 2.410,40	
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5608	
FRENTES MÚLTIPLAS Cb : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVAUANDO : 0,9999	
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 // 9 9779 36 46  
carmenribo@terra.com.br

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-2**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA RCHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2017	
SETOR : 052	QUADRA : 154	ÍNDICE DO LOCAL : 1,147,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MINISTRO SALGADO FILHO		NÚMERO : 490	
COMP.:	SARRO:	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:	190,00	TESTADA - (at) m	5,00 PROF. EGUM. (pe) :
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESGUNA : Não
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\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LELLO MÓVEIS		
CONTAFO :	RITA	TELEFONE : (11)-21854380	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,05 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO :
CONSISTÊNCIA Fa :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA F1 :	0,00		

345

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-3**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA RCHA 3</b>			
NÚMERO DA FREGUESIA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FREGUESIA : 14/12/2017	
SETOR : 053	QUADRA : 050	ÍNDICE DO LOCAL : 927,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ARTHUR BERNARDES		NÚMERO : 577	
COMP. :	BARRIO :	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 ILLUMINAÇÃO 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:	450,00	TESTADA - (cl) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	piano	ESGUTA :	Não
CONSISTÊNCIA :	3000	PROF. EQUIV. (Fe) :	48,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
FADRÃO CONSTR. :	casa média	ÁREA CONSTRUIDA :	70,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,356	CONSERVAÇÃO :	n - entre reparos importantes e sem valor
VAGAS :	0	DADE REAL :	50 anos
FAVIMENTOS :	0	COEF. DE DEPRECAÇÃO (k) :	0,377
VALOR CALCULADO (R\$) :	35.625,43	CUSTO BASE (R\$) :	1.325,62
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 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.250.000,00
MOBILIÁRIA :	LEILO MÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTAPO :		TELEFONE :	(11)-27277500
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floa :	0,34	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cl :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	2.269,53
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.072,75
		VARIAÇÃO :	1,353P
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmenribo@terra.com.br

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-4**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 4</b>					
NÚMERO DA FREGUESA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FREGUESA : 14/12/2017			
SETOR : 053	QUADRA : 56	ÍNDICE DO LOCAL : 977,30	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA MANOEL GOMES		NÚMERO : 55			
COMP. :	BARRO :	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:	960,00	TESTADA - (at) m	16,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plano	ESGUTA:	Não		
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
MOBILIÁRIA :	GRUPO SOPRANO MÓVEIS				
CONTATO :	CRISTIANO	TELEFONE : (11)-22272424			
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,27	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.651,79
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENIZAÇÃO :	3.131,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.181,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-5**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/12/2017	
SETOR: 053	QUADRA: 050	ÍNDICE DO LOCAL: 1,241,94	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: AVS APOPEMBA		NÚMERO: 617	
COMP.:	BARRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEF:	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:	96,00	TESTADA - (ct) m	4,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESGUNA:	Não
CONSISTÊNCIA:	3600	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
FADRÃO CONSTR.:	casa média	ÁREA CONSTRUÍDA:	90,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,386	CONSERVAÇÃO:	c - regular
DADE REAL:	32 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,720
PAVIMENTOS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.525,62
VALOR CALCULADO (R\$):	119.097,64	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\$):	430.000,00
MOBILIÁRIA:	MOBIS IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	NLVA	TELEFONE:	(11)-20283015
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,19	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	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:	2.791,07
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.265,65
		VARIAÇÃO:	1,1693
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-6**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 6</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/12/2017	
SETOR: 82	QUADRA: 134	ÍNDICE DO LOCAL: 979,65	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: RUA ARARIBA		NÚMERO: 247	
COMF.:	BARRIO:	CIDADE: SÃO 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 ILLUMINAÇÃO 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 (At) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	8,00 PROF. EGUV. (Fe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plana		
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\$): 690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	CARBONEIMÓVEIS		
CONTAFO:		TELEFONE: (11)-28064000	
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floa:	0,27	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,05	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		<b>VALOR UNITÁRIO:</b>	3.105,00
		<b>HOMOGENIZAÇÃO:</b>	4.078,12
		<b>VARIAÇÃO:</b>	1.5134
		<b>VARIAÇÃO AVAUANDO:</b>	1.0001

Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br

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

**ELEMENTO COMPARATIVO-7**



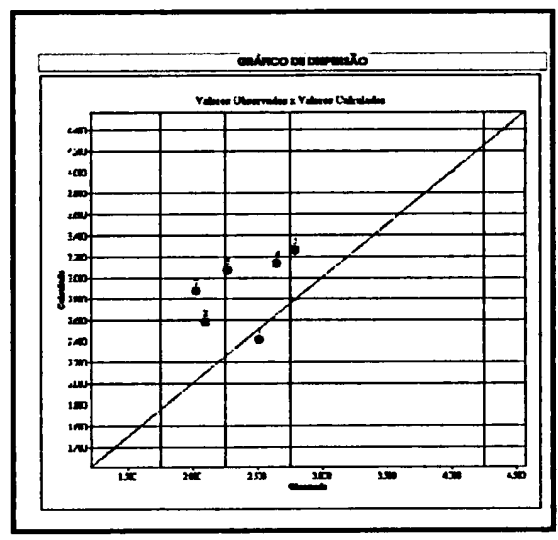
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA RCHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2017	
SETOR : 02	QUADRA : 134	ÍNDICE DO LOCAL : 954,09	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA PICO NEGRO		NÚMERO : 136	
COMP. :	BARRO :	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 ILLUMINAÇÃO 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:	200,00	TESTADA - (at) m	10,00 PROF. EGUM. (pe): 20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESGUMA: Não
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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	LEILO MÓVEIS		
CONTATO :	RITA	TELEFONE : (11)-21854355	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,30	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	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 Gc:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	2.025,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	2.574,96
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1.419,7
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1.000,1

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

Nº	Endereço	Unitário	Fac	Ci	Cp	Ri	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BENTA, 378	2514,95	-0,165	0,108	0,019	0,000	0,000	2416,43	0,9608	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MINISTRO SALGADO FILHO ...	2100,00	0,082	0,149	0,000	0,000	0,000	2584,25	1,2306	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ARTHUR BERNARDES, 677	2269,53	0,339	0,000	0,015	0,000	0,000	3072,75	1,3639	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MANOEL GOMES, 55	2651,79	0,271	-0,000	0,000	0,000	0,000	3131,94	1,1811	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV SAPOEMBA, 617	2791,07	0,000	0,149	0,021	0,000	0,000	3263,65	1,1693	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	RUA ARARIBA, 247	3105,00	0,268	0,046	0,000	0,000	0,000	4078,12	1,3134	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA PICO NEGRO, 156	2025,00	0,382	0,000	0,118	0,000	0,000	2874,96	1,4197	1,0001

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada	
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA BENTA, 378	2.514,95	2.416,43	0,9608	0,9999	
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MINISTRO SALGADO FILHO, 490	2.100,00	2.584,25	1,2306	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ARTHUR BERNARDES, 677	2.269,53	3.072,75	1,3639	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MANOEL GOMES, 55	2.651,79	3.131,94	1,1811	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV SAPOEMBA, 617	2.791,07	3.263,65	1,1693	1,0000	
<input type="checkbox"/> 6	RUA ARARIBA, 247	3.105,00	4.078,12	1,3134	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA PICO NEGRO, 156	2.025,00	2.874,96	1,4197	1,0001	

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	2.514,95	2.416,43
2	2.100,00	2.584,25
3	2.269,53	3.072,75
4	2.651,79	3.131,94
5	2.791,07	3.263,65
6	3.105,00	4.078,12
7	2.025,00	2.874,96



Tel: (011) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmennbo@terra.com.br

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

## 6- CONCLUSÃO

Tendo como base a pesquisa de mercado de imóveis, o valor do imóvel Localizado na **Avenida Sapopemba, n.º 702, Vila Regente Feijó, 33º Subdistrito da Mooca, São Paulo**

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$386.000,00**

( Trezentos e oitenta e seis mil reais ) -12/2017



Tel: ( 011 ) 2605 59 92 // 9 9779 36 46  
carmenribo@terra.com.br

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

**7- ENCERRAMENTO:**

Encerrados os trabalhos, o presente Laudo de Avaliação foi redigido e impresso, composto de 31 (trinta e uma), folhas, sendo todas rubricadas, exceto esta última, que está datada e assinada.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro 2018



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