

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**

AUTOS - 1000330-94.2016.8.26.0009

AÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE – AMÉLIA ANTONIASSI MACARRÃO

REQUERIDO – CLAUDETE MARIA FERREIRA SANTIAGO E OUTRO

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, 13 de março 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 15:20, sob o número WWIP23700360363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000330-94.2016.8.26.0009 e código 1311A7AE.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta urbanista

VALOR DO IMÓVEL

R\$280.000,00

(Duzentos e oitenta mil reais)

03/2023



Rua Tucano, nº 52 (lote 5B, Quadra L), Parque Residencial Nova Poá, Comarca de Póá, São Paulo.

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 de um imóvel residencial, objeto do termo de penhora e depósito, **fl.120**.

Conforme Decisão de **fl. 157** foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos

1.1- DOCUMENTAÇÃO

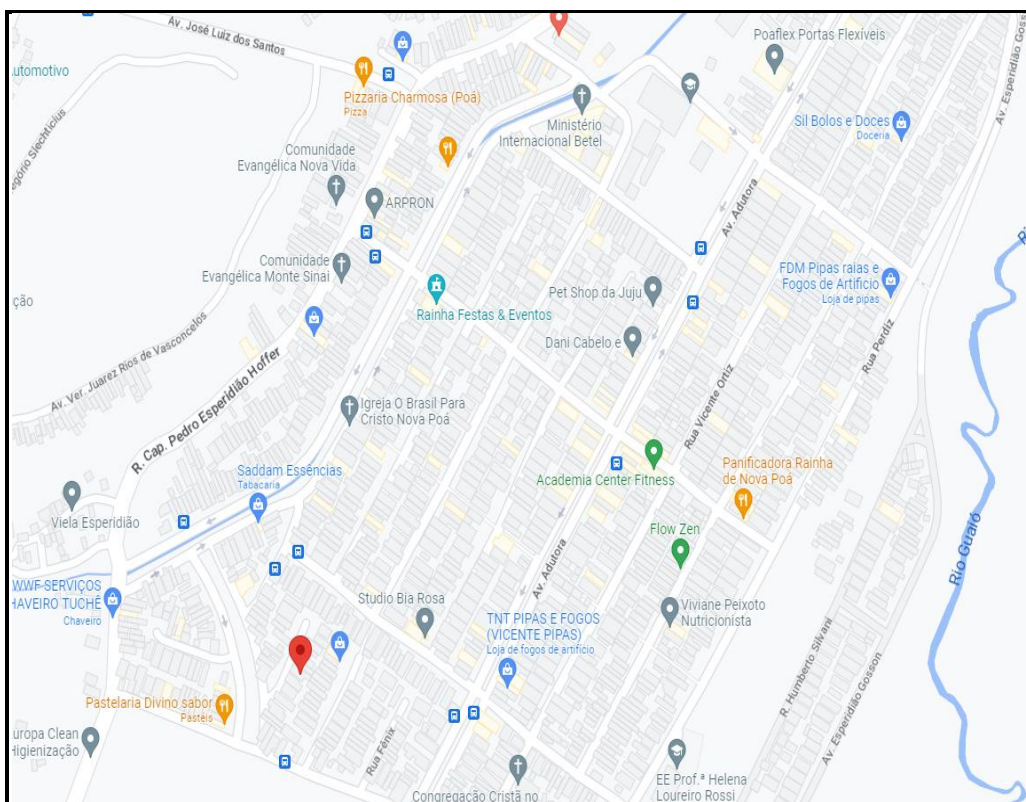
O imóvel em questão refere-se à **Matrícula nº35.971** do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Poá (fls.145/149)

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelos Requeridos.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

2 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se na **Rua Tucanos, nº 52 (lote 5B, Quadra L), Parque Residencial Nova Poá, Comarca de Póá, São Paulo.** No quarteirão complementado pela Avenida Carmelino do Vali, Rua Tiziu e Rua Gaudêncio Romano.



FONTE: google maps

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

2.1 DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por construções comerciais de uso local e residências de padrão simples.

FOTO 2

VISTA DA RUA TUCANOS NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.2 DADOS CADASTRAIS

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Poá sob o número 432316191023600002-4

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Tucanos**.

Segundo a Matrícula de nº35.971 o terreno possui as seguintes dimensões:

Frente -----5,00m

Profundidade Equivalente -----25,00m

Área -----125,00m²

3.2 –BENFEITORIAS

No lote acima descrito encontra-se construída uma residência térrea, contendo os seguintes compartimentos

Dois dormitórios;

Sala;

Cozinha;

Banheiro e:

Vaga para dois automóveis.

Encerra área construída de 60,00m² e aparenta 30 anos de idade.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

O acabamento construtivo da residência é caracterizado por:

Esquadrias – ferro /alumínio e vidro;

Paredes – massa fina, pintura e azulejo;

Portas – madeira;

Piso – cerâmica;

Instalações Hidráulicas - Com peças sanitárias e metais de qualidade simples.

Instalações elétricas – compreendendo vários pontos de iluminação e tomadas.

Para uma melhor visualização fotografias ilustram o imóvel descrito

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

FOTO N.3

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

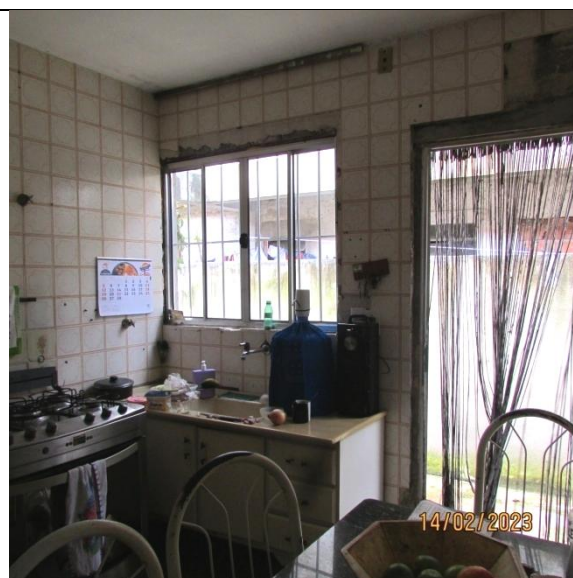
FOTO N.4

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

Foto 5*Vista do recuo lateral***Foto 6***Outra vista do recuo lateral***Foto 7***Vista da sala***Foto 8***Vista da cozinha*

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

Foto 9 <i>Vista do Dormitório -1</i>	Foto 10 <i>Vista do Dormitório 2</i>
	
Foto 11 <i>vista do banheiro</i>	
	

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

4- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de ajuste ao mercado

4.1 TERRENO

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

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta 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 **5%** 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. Adotado para o avaliando Fator 1

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 I - **Zona Residencial Horizontal Popular**, tendo como parâmetros:

Frente de referência -5,00m

Profundidade entre 15,00 e 30,00m

Fatores profundidade e testada

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

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

4.2 – BENFEITORIAS

Valor unitário

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.912,60/m² (03/2022)**.

Tipologia e padrão construtivo

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo “Valores de Edificações para Imóveis Urbanos” - IBAPE-S.P- **Casa Padrão Econômico** - coeficiente adotado-**1,497**

Depreciação

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

- Idade aparente do imóvel– **30 anos**
- Estado de conservação – **Reparos simples e importantes**
- Coeficiente de depreciação – **0,571**

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta 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 – 125,00m²

Vu = Valor unitário Homogeneizado -R\$ 1.457,54/m²
(Obtido mediante pesquisa de mercado de imóveis)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 125,00m^2 \times R\$ 1.457,54/m^2$$

$$VT = R\$ 182.192,50$$

$$VT = R\$ 182.192,00$$

(Cento e oitenta e dois mil cento e noventa e dois reais)- 03/2023

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta 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 – 60,00m²

Vu = Valor unitário - R\$1.912,60/m²

Cp = Coeficiente padrão – 1,497

Foc= Depreciação – 0,571

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 60,00m^2 \times R\$ 1.912,60/m^2 \times 1,497 \times 0,571$$

$$VB = R\$ 98.091,93$$

(Noventa e oito mil reais) - 03/2023

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta 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\$ 182.192,00

VB = Valor das Benfeitorias -R\$ 98.000,00

FC= Fator de comercialização -1,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = (R\$ 182.192,00 + R\$ 98.000,00) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 280.192,00$$

Ou, arredondando, para:

VALOR DO IMÓVEL
R\$280.000,00
(Duzentos e oitenta mil reais)
03/2023

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

6. PESQUISA COMPARATIVA 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

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV ADUTORA			NÚMERO : 229		
COMP.:	BAIRRO : POA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	144,00	TESTADA - (cf) m	6,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,15
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico			CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,437	CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	125.203,77	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	SIRLEI				
CONTATO :	SIRLEI		TELEFONE : (11)-974543457		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.241,64
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.277,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0287
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,03	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

carmenribo@terra.com. br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV CAMPO GRANDE			NÚMERO : 206		
COMP.:	BAIRRO : POA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes				
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,437	CUSTO BASE (R\$): 1.912,60		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	111.789,08	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	CONEXÃO IMÓVEIS				
CONTATO :	ALEIZA	TELEFONE : (11)-42923333			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.537,69
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.537,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
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 urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																											
DADOS DA FICHA 3																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023																									
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																											
ENDEREÇO : AV CAMPO GRANDE		NÚMERO : 295																									
COMP. :	BAIRRO : POA	CIDADE : SAO PAULO - SP																									
CEP :	UF : SP																										
DADOS DA REGIÃO																											
MELHORAMENTOS :																											
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																											
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO																											
DADOS DO TERRENO																											
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00																								
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																								
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não																								
CONSISTÊNCIA :	seco																										
DADOS DA BENFEITORIA																											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial																								
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²																								
COEF. PADRÃO:	1,070	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes																								
IDADE REAL :	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,437																								
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	1.912,60																								
PAVIMENTOS :	1																										
VALOR CALCULADO (R\$):	107.317,52	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00																								
FATORES ADICIONAIS																											
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																								
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																								
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																								
DADOS DA TRANSAÇÃO																											
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00																								
IMOBILIÁRIA :	BITTENCOURT IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00																								
CONTATO :	OSWALVO	TELEFONE : (11)-43881632																									
OBSERVAÇÃO :																											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																											
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table>				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	
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 :		1.421,46																									
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.421,46																									
VARIAÇÃO :		1,0000																									
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0007																									

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 4

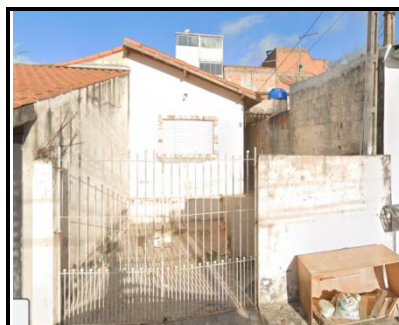


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV CAMPO GRANDE			NÚMERO : 355		
COMP.:	BAIRRO : POA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :		125,00 M²	
PADRÃO CONSTR: casa econômico	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes				
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,534	CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :	136.602,67	VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CONEXÃO IMÓVEIS				
CONTATO :	ALEIZA				
OBSERVAÇÃO :			TELEFONE : (11)-42923333		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.871,18
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.871,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
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 urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 5

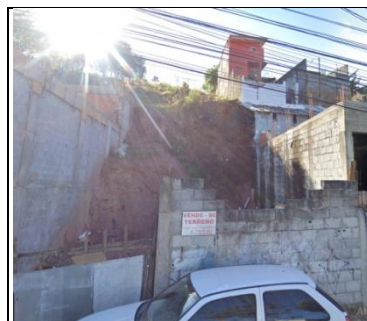


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023	
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANTONIO BICUDO		NÚMERO : 16	
COMP.:	BAIRRO : POA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	77,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL :	40 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,409	CUSTO BASE (R\$):	1.912,60
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	64.449,86	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	295.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	SIRLEI		
CONTATO :	SIRLEI		
TELEFONE :	(11)-974543457		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
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 :	1.726,40
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.726,40
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOÃO PEKNY			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : NOVA POA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	155,28	TESTADA - (ct) m	6,30	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,65
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 VENDA (R\$) : 195.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CONCEPT IMOVEIS				
CONTATO :	MONICA				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-947930624
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.193,01
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.245,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0443
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DEUSDETE			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : NOVA POA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
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 VENDA (R\$) : 150.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	BITTENCOURT IMOVEIS				
CONTATO :	OSWALDO				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-968549104	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.140,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.266,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
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 urbanista

ELEMENTO DE PESQUISA DE MERCADO 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2023		
SETOR : 01	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CAPITÃO PEDRO ESPERIANO HOFFER			NÚMERO : 622		
COMP.:	BAIRRO : NOVA POA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
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 VENDA (R\$) : 200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MEDEIROS IMOVEIS				
CONTATO :	ROSEANE				TELEFONE : (11)-940304818
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.266,67
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.313,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta urbanista

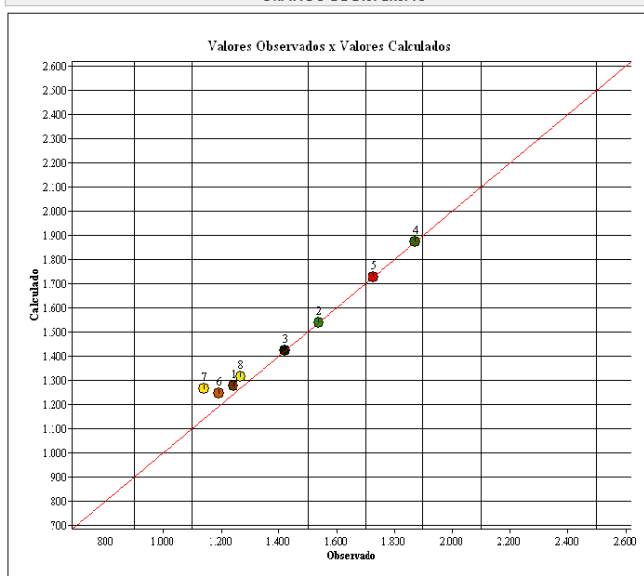
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AV ADUTORA ,229	1.241,64	1.277,28	1,0287	1,0008
☒	2 AV CAMPO GRANDE ,206	1.537,69	1.537,69	1,0000	1,0007
☒	3 AV CAMPO GRANDE ,295	1.421,46	1.421,46	1,0000	1,0007
☒	4 AV CAMPO GRANDE ,355	1.871,18	1.871,18	1,0000	1,0005
☒	5 RUA ANTONIO BICUDO ,16	1.726,40	1.726,40	1,0000	1,0006
☒	6 RUA JOÃO PEKNY ,SN	1.193,01	1.245,90	1,0443	1,0008
☒	7 RUA DEUSDETE ,SN	1.140,00	1.266,67	1,1111	1,0010
☒	8 RUA CAPITÃO PEDRO ESPERÃO HOFFER ,622	1.266,67	1.313,71	1,0371	1,0008

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.241,64	1.277,28
2	1.537,69	1.537,69
3	1.421,46	1.421,46
4	1.871,18	1.871,18
5	1.726,40	1.726,40
6	1.193,01	1.245,90
7	1.140,00	1.266,67
8	1.266,67	1.313,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.424,76

Desvio Padrão : 266,29

- 30% : 997,33

+ 30% : 1.852,18

Coefficiente de Variação : 18,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.457,54

Desvio Padrão : 234,68

- 30% : 1.020,27

+ 30% : 1.894,80

Coefficiente de Variação : 16,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.457,54

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.457,54000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 182.191,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.340,13

INTERVALO MÍNIMO : 1.324,33

INTERVALO MÁXIMO : 1.574,95

INTERVALO MÁXIMO : 1.590,75

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 do imóvel localizado na **Rua Tucano, nº 52 (lote 5B, Quadra L), Parque Residencial Nova Poá, Comarca de Póá, São Paulo**, resulta em:

VALOR DO IMÓVEL

R\$280.000,00

(Duzentos e oitenta mil reais)

03/2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta urbanista

8- ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos que se compõem de 30 folhas

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2022.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br