Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE SÃO PAULO– SP

PROCESSO: 1002471-18.2018.8.26.0009
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO SAINT JEROME
EXECUTADO: NASTENKA HELENA TOLEDO DE MULA

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.

L A U D O DE A V A L I A Ç Ã O

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de dezembro de 2022

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, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

VALOR DO IMÓVEL

(incluindo uma vaga de garagem)

R$228.000,00

(Duzentos e vinte e oito mil reais) 12/2022



Avenida do Oratório, n.º 6566, Condomínio Residencial Saint Jerome, Torre 3, Apto. 805, Jardim Ângela, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo

Matrícula: nº206.998-6º-CRI(fls. 143/150)

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado de um **apartamento,** expresso no termo de penhora, de **fl. 161.**

Conforme Decisão de **fl. 200** foi esta signatária foi honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

1.1 DOCUMENTAÇÃO

Os imóveis em questão referem-se à **matrícula nº 206.998-6º-CRI** (fls. 143/150).

1.2 OCUPANTES DO IMÓVEL

O imóvel encontrava-se vago e fechado.

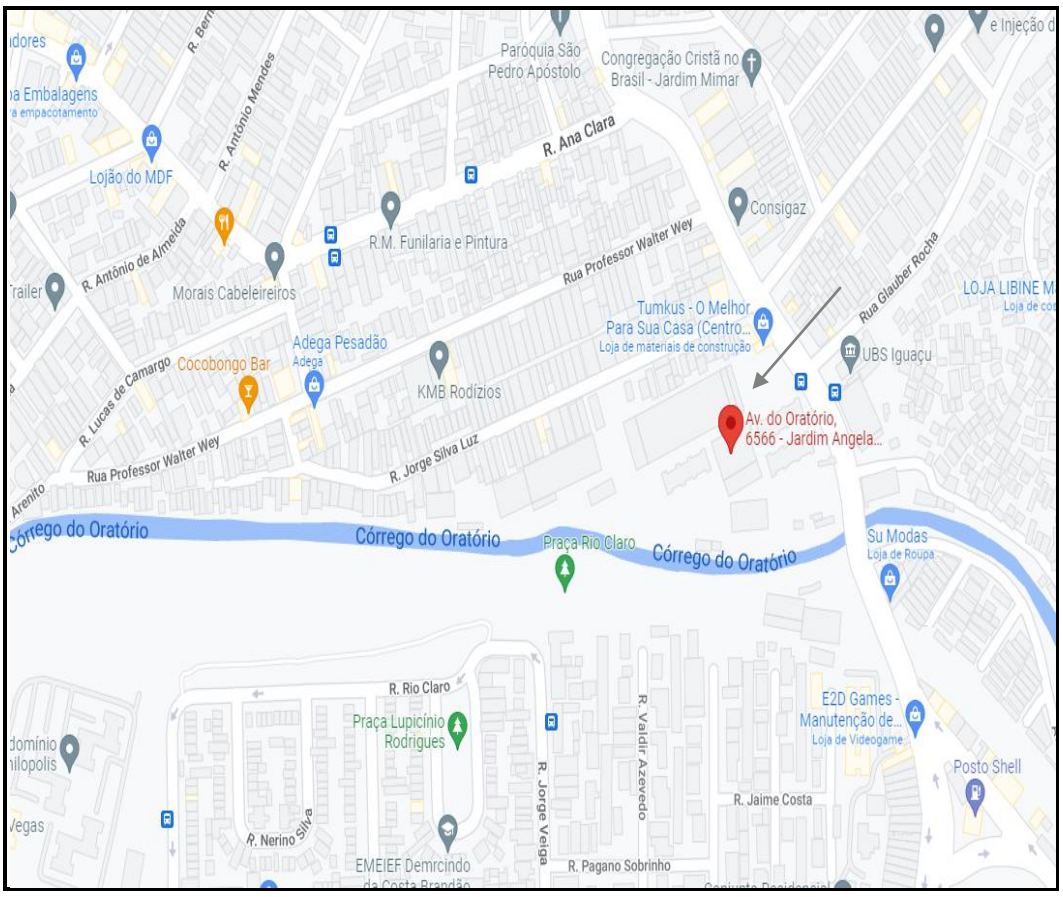
carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na **Avenida do Oratório, n.º 6566, Condomínio Residencial Saint Jerome, Torre 3, Apto. 805, Jardim Ângela, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo**. Na quadra formada pela Rua Jorge Silva luz e Córrego do Oratório, conforme ilustra a reprodução abaixo.



Fonte: google maps

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

2.1 DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 155.251.0244-6

Local do Imóvel:
AV DO ORATORIO, 6566 - AP 805 E VAGA
TORRE 1 SAINT JEROME CEP 03220-300
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DO ORATORIO, 6566 - AP 805 E VAGA
TORRE 1 SAINT JEROME CEP 03220-300

Contribuinte(s):
CNPJ 00.000.000/0001-91 BANCO DO BRASIL S A
CPF 353.174.618-98 FERNANDO LUIS BUENO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.236	Testada (m):	87,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0047
Área total (m²):	11.236		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	108	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.239	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.138,00
- da construção:	1.643,00

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

- da área incorporada:	53.338,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	163.249,00
Base de cálculo do IPTU:	216.587,00

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

2.2 –DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por edifícios residências, comerciais e de serviços que variam de padrão simples ao médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representada por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela Avenida Oratório.

FOTO 1

Vista da Avenida Oratório, no trecho do imóvel em estudo



carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

O condomínio está implantado em terreno plano de formato irregular, com área de 11.236,00m^2 e acesso direto para a Avenida do Oratório

3.2 CONDOMÍNIO

O condomínio é composto por quatro blocos, todos constituídos pelo andar térreo e mais 7 pavimentos, sendo 8 unidades autônomas por Andar,servidas por dois elevadores.

As áreas externas são ajardinadas e a área de lazer contempla: salão de festas, salão de jogos, academia, playground e brinquedoteca.

A fachada do edifício é revestida com pintura e o hall social apresenta revestimentos com elementos de decoração de padrão simples.

O condomínio aparenta ter **10 anos** de idade, segundo seu estado de conservação

As fotos a seguir ilustram a fachada do condomínio e os equipamentos de uso comum.

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 2

VISTA DA FCHDA DO CONDOMÍNIO SAINT JEROME



carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Foto3 Vista Interna do condomínio	**Foto 4** Vista interna do condomínio
	
Foto 5 Vista Interna do condomínio	**Foto 6** Vista Interna do condomínio
	

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Foto 7 *Vista da Churrasqueira*	***Foto 8*** *Vista da quadra de esporte*
	
Foto 9 *Vista da garagem demarcada*	***Foto 10*** *Apto 805, vago*
	

3.3 UNIDADE PRIVATIVA

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

O apartamento avaliando se refere-se ao apartamento de **nº 805**, localizado no 8º Pavimento da Torre 3, integrante do Condomínio Saint Jerome, contendo as seguintes dependências:

Dois dormitórios, sala, cozinha, Banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem demarcada.

Possui área construída total de **117,5782m²**, sendo que:

Área privativa----------43,27m²
Área comum ----------74,3082m²
(incluindo a vaga de garagem nº167, com área de 9,90m2)
Fração ideal de terreno ------0,004669318%

O acabamento construtivo é caracterizado por:

Esquadrias – alumínio;
Paredes – massa fina e pintura;
Portas – madeira;
Pisos –cerâmica.

Instalações Hidráulicas
Com peças sanitárias e metais de qualidade simples.

Instalações elétricas
Compreendendo vários pontos de iluminação e tomadas.

Não há imagens do interior do apartamento, pois ocasião da Vistoria, o apartamento encontrava-se e vago.

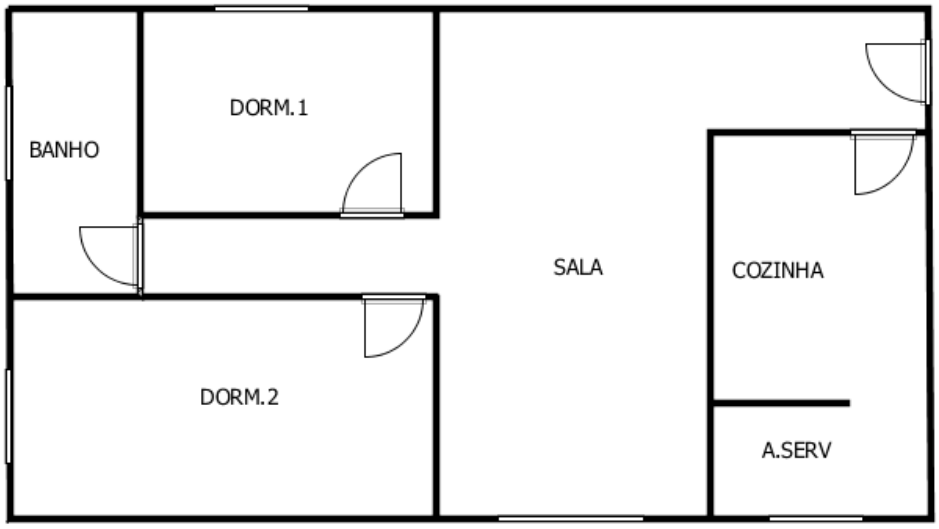
carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

CROQUI

S/ ESCALA



carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

4 –METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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

Foram coletadas e identificadas com fotos, **7 apartamentos** ofertados, contendo uma vaga de garagem, com características e padrão construtivo semelhantes, próximos ao avaliando.

Na homogeneização dos elementos foi utilizado o Softer Geoavaliar, para analisar, estatisticamente, os resultados apurados.

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.

5 FATORES APLICADOS

5.1 NO IMÓVEL

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Fator oferta

Fator com o qual se corrige um provável acréscimo nos valores ofertados dos elementos pesquisados. Neste caso, foi adotado o deságio de 10% no valor original das ofertas.

5.2 NO TERRENO

Fator transposição

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.

5.3 BENFEITORIAS

Fator Padrão

Na homogeneização das benfeitorias, foram adotadas as diretrizes estabelecidas do estudo **"Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" IBAPE-S.P.** O imóvel em questão será classificado como **Apartamento médio com elevador**- Coeficiente Padrão adotado – **1,926**

Fator obsolescência

As benfeitorias foram depreciadas pelo **Método Ross-Heideck,** onde foram considerados: Idade real, vida útil e estado de conservação das construções.

- Imóvel-**10 anos**
- Estado de conservação –**Regular e Reparos Simples**
- Coeficiente de depreciação – **0,864**

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

6 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Obtido mediante a seguinte expressão:

VI = Au x Vu;

Onde:

VI = Valor do imóvel

Au (Área útil) **=43,27m²**

Vu (Valor unitário homogeneizado) = **R$ 5.066,41/m²**
(vide pesquisa de mercado e resultados estatísticos em anexo)

Substituindo e calculando, temos:

VI = 43,27m²x R$ 5.066,41/m²

VI = R$ 227.988,45

Ou, arredondando, para:

R$228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) 12/2022

A seguir pesquisa de mercado comparativa de apartamentos

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

7. PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

ELEMENTO COMPARATIVO-1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 02/12/2022
SETOR : 003 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- COND SAINT JEROME **NÚMERO :** 6566
COMP.: ANDAR MEDIO **BAIRRO :** JD. ANGELA **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: 1.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,27 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 43,27

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

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$) :** 276.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-21433345
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.740,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.740,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO-2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- COND SAINT JEROME NÚMERO : 6566
COMP.: ANDAR ALTO BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,27 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,27

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 217.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : 5º ANDAR IMOBILARIA
CONTATO : LETICIA TELEFONE : (11)-32304186
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.513,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.513,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO-3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- EDIF.MIMAR NÚMERO : 5803
COMP.: 4º ANDAR BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 229.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ADMINISTRAÇÃO IMOBILIARIA SILEX IMOVEIS
CONTATO : GUILHERME TELEFONE : (11)-2918-4633
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.293,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-356,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.291,55
PADRÃO Fp :	354,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9995
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO-4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- EDIF. BOSQUE DAS PRINCESAS NÚMERO : 5800
COMP.: 19 ANDAR BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,792 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,55 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NACIONAL CORRETOES IMOVEIS
CONTATO : HABIB TELEFONE : (11)-994125043
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.643,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	337,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.980,94
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0727
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO-5



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- EDIF. BOSQUE DAS PRINCESAS NÚMERO : 5800
COMP.: 1º ANDAR BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,792 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,55 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NACIONAL CORRETOES IMOVEIS
CONTATO : HABIB TELEFONE : (11)-994125043
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.939,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	359,25	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.298,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0727
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO 6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DO ORATÓRIO- EDIF. VERO NÚMERO : 5198
COMP.: TERREO BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DAIANE RODRIGUES IMOBILARIA
CONTATO : PAULO TELEFONE : (11)-94708-819
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.736,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-476,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.260,23
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9170
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

ELEMENTO COMPARATIVO-7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2022
SETOR : 003 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PASCOAL RANIERI MAZZILI - COND. AVANTI CLUBE NÚMERO : 233
COMP.: 5º ANDAR BAIRRO : JD. ANGELA 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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,895 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,55 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : VILELA IMOVEIS
CONTATO : MARCOS TELEFONE : (11)-2211-1313
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.532,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-153,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.379,08
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9723
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SAINT JEROME DATA : 02/12/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : (BAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0.8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	100.00
☒ Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

unidesk

GeoAvaliarPro

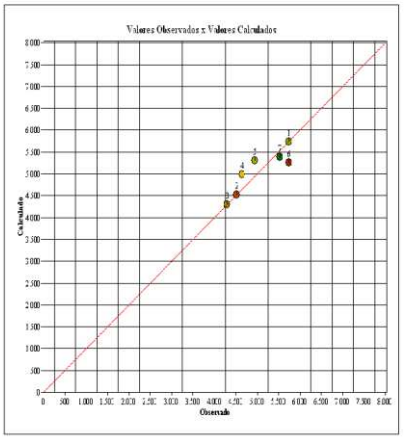
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV DO ORATÓRIO- COND SAINT JEROME ,6566	5.740,70	5.740,70	1.0000
☒ 2	AV DO ORATÓRIO- COND SAINT JEROME ,6566	4.513,52	4.513,52	1.0000
☒ 3	AV DO ORATÓRIO- EDIF.MIMAR ,5803	4.293,75	4.291,55	0,9995
☒ 4	AV DO ORATÓRIO- EDIF. BOSQUE DAS PRINCESAS ,5800	4.643,25	4.980,94	1.0727
☒ 5	AV DO ORATÓRIO- EDIF. BOSQUE DAS PRINCESAS ,5800	4.939,63	5.298,87	1.0727
☒ 6	AV DO ORATÓRIO- EDIF. VERO ,5198	5.736,26	5.260,23	0,9170
☒ 7	RUA PASCOAL RANIERI MAZZILI - COND. AVANTI CLUBE ,	5.532,38	5.379,08	0,9723

unidesk

GeoAvaliarPro

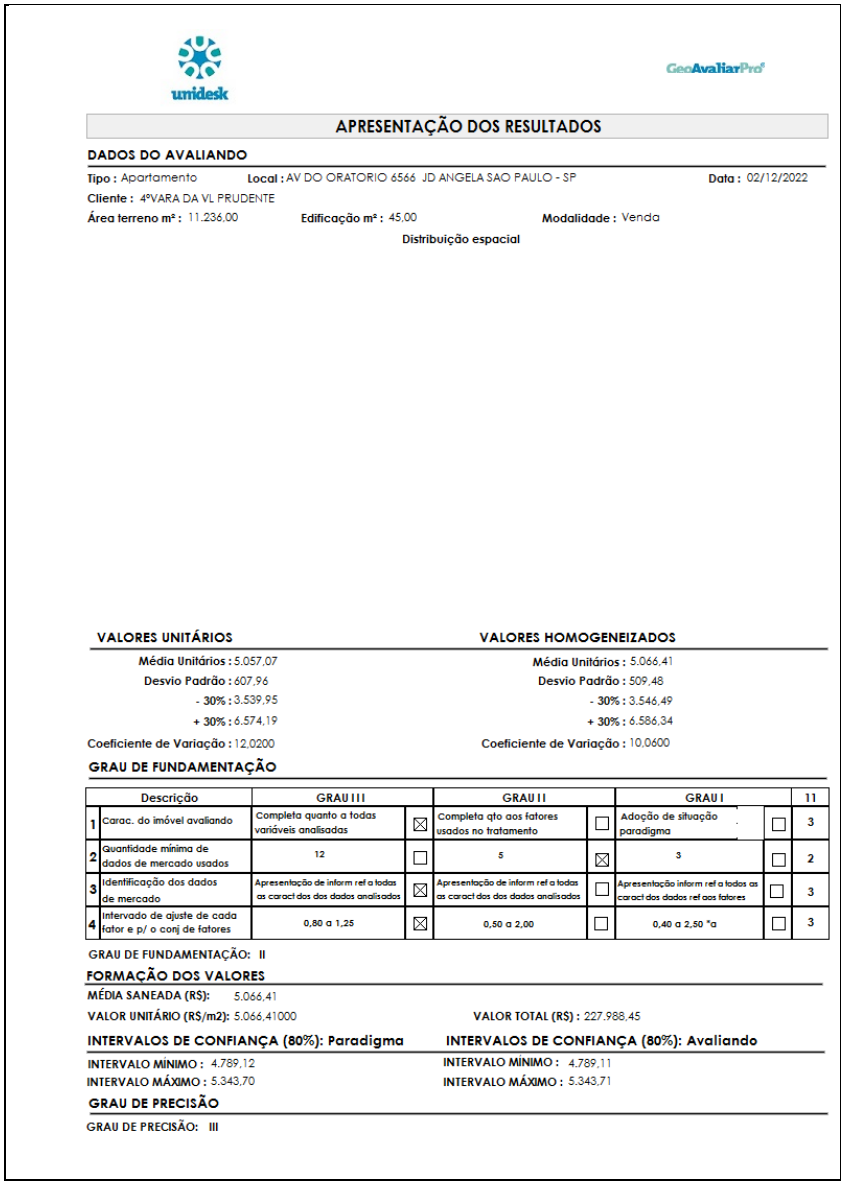
GRÁFICO DE DISPERSÃO



carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista



unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AV DO ORATORIO 6566 JD ANGELA SAO PAULO - SP **Data :** 02/12/2022

Cliente : 4ºVARA DA VL PRUDENTE

Área terreno m² : 11.236,00 **Edificação m² :** 45,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.057,07	**Média Unitários :** 5.066,41
Desvio Padrão : 607,96	**Desvio Padrão :** 509,48
- 30% : 3.539,95	**- 30% :** 3.546,49
+ 30% : 6.574,19	**+ 30% :** 6.586,34
Coeficiente de Variação : 12,0200	**Coeficiente de Variação :** 10,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
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	Intervado 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$): 5.066,41

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.066,41000 **VALOR TOTAL (R$) :** 227.988,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 4.789,12	**INTERVALO MÍNIMO :** 4.789,11
INTERVALO MÁXIMO : 5.343,70	**INTERVALO MÁXIMO :** 5.343,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

carmenribo@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO, protocolado em 06/12/2022 às 10:44 , sob o número WVIP22701657610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002471-18.2018.8.26.0009 e código KUIVrkSs.