

Carmen Lúcia Peres Ribó 632
Arquiteta e urbanista R

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO
 REGIONALDA VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO- SP**

PROCESSO -0005873-08.2010.8.26.0009/01

AÇÃO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE-CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DAS PALMAS

EXECUTADO - ESPÓLIO DE VALDEMAR COUTRE CORDEIRO

009 4 FUIP.22.00004627-3 198722 1436 548

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.

LAUD ODE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2022

Carmen Lúcia Peres Ribó
CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
JULGADO CÍVEL



20 JUL 2022



RAQUEL B. ARAÚJO OLIVEIRA
Escrivã Judicial

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

638
R

VALOR DO IMÓVEL

(incluindo uma vaga de garagem)

R\$ 382.000,00

(Trezentos e oitenta e dois mil reais) - 06/2022



Avenida Sapopemba, n.º2534, Apto. n.º 132, Edifício Jardins de Viena, Bloco A, Integrante do Condomínio Vale das Palmas, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo.

Matrícula nº11.385 -6ºCRI (área maior), fls. 513/544.

J

*Carmen Lúcia Peres Ribó**Arquiteta e Urbanista*63^a
P

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado de um apartamento e sua respectiva vaga de garagem, expressos no termo de penhora, de fl. 574.

Conforme Decisão de fls. 620/621, foi esta signatária foi honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitosna presente Ação.

1.1- DOCUMENTAÇÃO

O imóvel em questão está inserido na área maior da **Matrícula nº11.385 -6º Cartório de Registro de imóveis** (fls. 513/530).

1.2 - OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se vago desde 2013, segundo informações fornecidas obtidas no condomínio.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

640
P

2 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na **Avenida Sapopemba, n.º2534, Apto. n.º 132, Edifício Jardins de Viena, Bloco A, Integrante do Condomínio Vale das Palmas, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo.** Na quadra formada pela Rua Buenópolis, Rua Val de Palmas, Rua Marius, e Rua Bernarda Paulista, conforme ilustra a reprodução abaixo.



Fonte: google maps

J

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

2.1 - DADOS DA REGIÃO

641 R

A região caracteriza-se por edifícios residências, comerciais e de serviços de padrões simples e médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representada por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela Avenida Sapopemba, Avenida Professor Luis Ignácio Anhaia Mello e Avenida Salim Farah Maluf.

FOTO 1

Vista da Avenida Sapopemba, no trecho do imóvel em estudo



U

*Carmen Lúcia Peres Ribó**Arquiteta e Urbanista*

3 – DADOS DO IMÓVEL

642
R

3.1 TERRENO

O condomínio está implantado em terreno plano de formato regular, com acesso direto para a Avenida Sapopemba.

3.2 CONDOMÍNIO

O condomínio é composto por quatro blocos, todos constituídos pelo andar térreo e mais 21 pavimentos, sendo 2 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, piscina e playground.

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 **35 anos** de idade, segundo seu estado de conservação

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

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

643
R

FOTO 2

VISTA DO CONDOMÍNIO VALE DAS PALMAS



FOTO 3

VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO VALE DAS PALMAS



Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

044 R

FOTO 4

VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO VALE DAS PALMAS



FOTO 5

VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO VALE DAS PALMAS



J

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

645
R



A

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

646
R

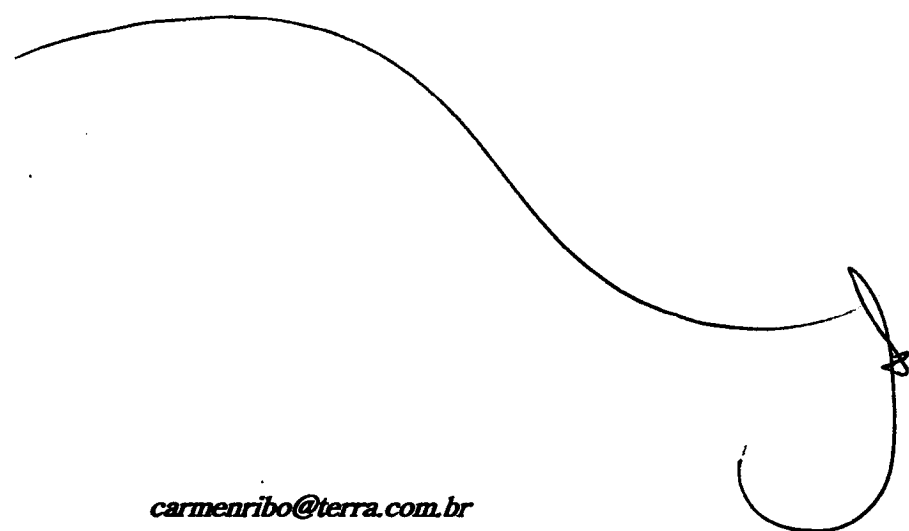
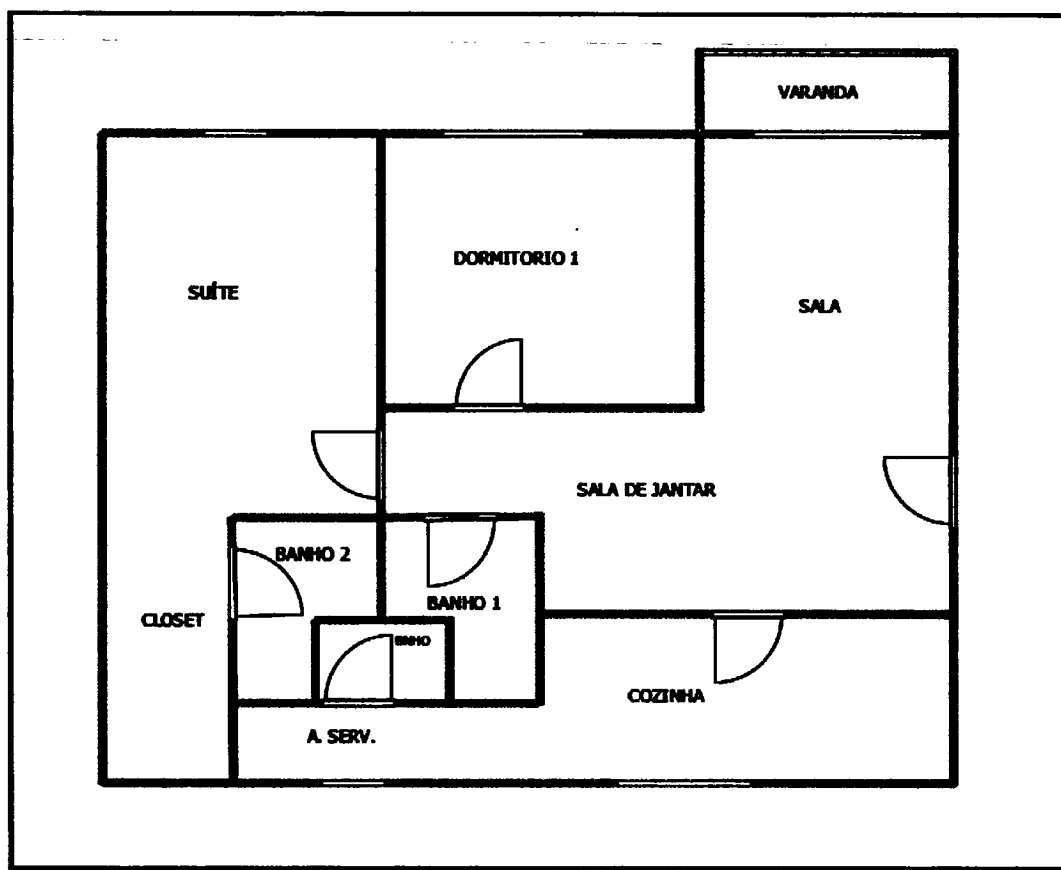


Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

647
R

CROQUI
S/ ESCALA



*Carmen Lúcia Peres Ribó**Arquiteta e urbanista*648
R

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 fotografias 6 apartamentos ofertados, próximos ao avaliando, contendo uma vaga de garagem e com características e padrão construtivo semelhantes.

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

Será aplicado um conjunto de fatores 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.

• 4.1 Fatores aplicados



Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

649
P

- **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.

- **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. **Índice Fiscal - 1.167,48**

- **BENFEITORIAS**

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.

- Idade aparente - 35 anos
- Estado de conservação - Regular e Reparos Simples
- Coeficiente de depreciação - 0,596

*Carmen Lúcia Peres Ribó**Arquiteta e Urbanista*650
R**5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Obtido mediante a seguinte expressão:

$$\mathbf{VI = AU \times VU}$$

Onde:

VI = Valor do imóvel

$$\mathbf{Au (\acute{A}rea \acute{u}til) = 74,75m^2}$$

$$\mathbf{Vu (Valor unit\acute{a}rio homogeneizado) = R\$ 5.108,70/m^2}$$

(vide pesquisa de mercado e resultados estatísticos em anexo)

Substituindo e calculando, temos:

$$\mathbf{VI = 74,75m^2 \times R\$ 5.108,70/m^2}$$

$$\mathbf{VI = R\$381.875,33}$$

Ou, arredondando, para:

$$\mathbf{R\$382.000,00}$$

A seguir pesquisa de mercado comparativa de apartamentos



Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

651 R

ELEMENTO COMPARATIVO-1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022		
SETOR : 053 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.167,48	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV SAPOPEMBA - COND. VALE DAS PALMAS	NÚMERO : 2534		
COMP.: 2º ANDAR	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.643,00	TESTADA - (ct) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 82,15	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,596	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 97,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 97,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1
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\$): 560.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	MONTOVANI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO:	SIMONE		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-20292999		

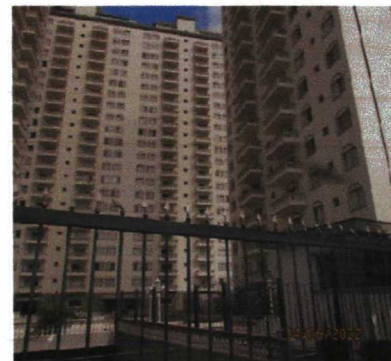
J

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

652
R

ELEMENTO COMPARATIVO-2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022	
SETOR : 053	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.167,48	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV SAPOEMBA COND.- VALE DAS PALMAS		NÚMERO : 2534	
COMP.: 11º ANDAR	BAIRRO : VILA REGENTE FELÍO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.643,00	TESTADA - (ct) m :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	piano	PROF. EQUIV. (Pe) :	82,15
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K) :	0,596	IDADE :	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	74,75	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	74,75
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	11
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
APTO/ANDAR :	11	SUB-SOLOS :	1
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 :	FORMOSA MÓVEIS		
CONTATO :	ALA		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-27838222		

J

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

653
R

ELEMENTO COMPARATIVO-3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2022		
SETOR: 053	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.003,95	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SAPOEMBÁ RESIDENCIAL LAZULI			NÚMERO: 6094		
COMP.: ANDAR INTERM.		BARRO: VILA REGENTE FEIJÓ	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.643,00	TESTADA - (ct) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	82,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO:	1,680	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	50,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 50,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1
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\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA: CLAUDIO GUTERRES					
CONTATO: CLAUDIO TELEFONE: (11)-980550056					
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	205,24	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.317,77	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.925,47
PADRÃO Fp:	738,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9406
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

054

R

ELEMENTO COMPARATIVO-4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/05/2022		
SETOR: 053	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.167,48	CHAVE GEGRÁRCA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SAPOEMBA COND. VALE DAS PALMAS			NÚMERO: 2534		
COMP.: ANDAR INTERM.	BAIRRO: VILA REGENTE FEIJÓ	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.643,00	TESTADA - (at) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	82,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,620	IDADE:	35 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	74,75	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	74,75		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	0	PRCINA:	1
		APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1		
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\$):	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	GANI NEGÓCIOS MOBILIÁRIOS				
CONTATO:	ROSA				TELEFONE: (11)-35786452
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.177,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-160,33	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.014,93
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9690
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

[Handwritten signature]

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

655
P

ELEMENTO COMPARATIVO-5



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/05/2022		
SETOR: 053	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.134,40	CHAVE GEODRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA CAIOABAS ESG/ RUA DOMINGOS AFONSO		NÚMERO: 209			
COMP: 1ª PANDAR	BARRO: VILA REGENTE FELJÓ	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.643,00	TESTADA - (ct) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	82,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRÁFICA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,772	IDADE: 20 anos	FRACÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 63,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES:	0 PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 14	SUB-SOLOS: 1	
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\$):	470.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	MONTOVANI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS				
CONTATO:	SIMONE			TELEFONE: (11)-20292999	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	39,16	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.714,29
OBSCOLESCÊNCIA Fobv:	-1.224,57	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.528,87
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8234
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

(Handwritten signature)

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

656
7

ELEMENTO COMPARATIVO 6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022	
SETOR : 053	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.633,20	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GAMBERRA - EDIFÍCIO CHICAGO		NÚMERO : 233	
COMP. : 1º ANDAR	BAIRRO : VILA REGENTE FELJÓ	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) M²:	1.443,00	TESTADA - (at) m :	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	82,15
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (Q):	0,82	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	76,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	76,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA - APTO/ANDAR:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	0	SUB-SOLOS:	1
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\$):	500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBIILIÁRIA:	TITICANI MÓVEIS		
CONTATO:	IURI		TELEFONE: (11)-35304030
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-337,69	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	5.921,05		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.293,97	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	4.289,40		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIACÃO:	0,7244		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00

J

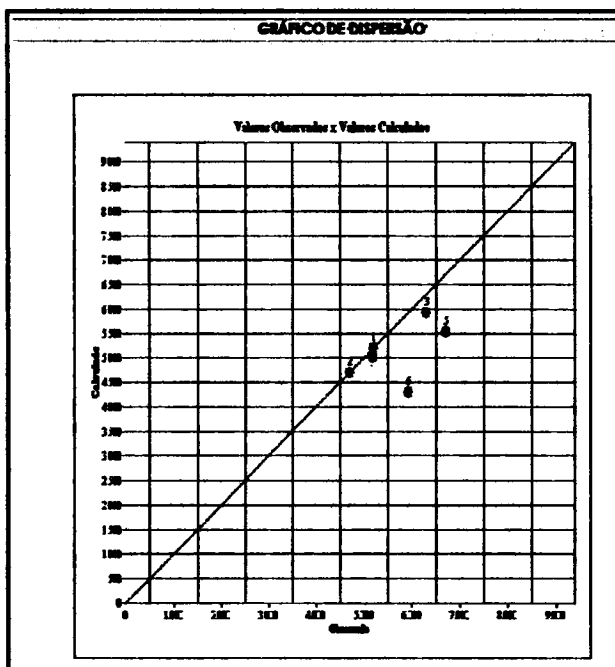
Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

*OSX
R*

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV - SAPOEMBÁ - COND. VALE DAS PALMAS :2534	5.195,88	5.195,88	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV - SAPOEMBÁ COND. - VALE DAS PALMAS :2534	4.695,65	4.695,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV - SAPOEMBÁ RESIDENCIAL LAZULI - :6094	6.300,00	5.925,47	0,9406
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV - SAPOEMBÁ COND. VALE DAS PALMAS :2534	5.177,26	5.016,93	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CAIOABAS ESQ/ RUA DOMINGOS AFONSO :209	6.714,29	5.528,87	0,8234
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CAMBERRA - EDIFÍCIO - CHICAGO :233	5.921,05	4.289,40	0,7244

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	5.195,88	5.195,88
2	4.695,65	4.695,65
3	6.300,00	5.925,47
4	5.177,26	5.016,93
5	6.714,29	5.528,87
6	5.921,05	4.289,40



J

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

65 P

VALORES UNITÁRIOS.....				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários: 5.667,35				Média Unitários: 5.108,70			
Desvio Padrão: 770,37				Desvio Padrão: 583,36			
- 80%: 3.967,15				- 80%: 3.576,09			
+ 80%: 7.367,54				+ 80%: 6.641,31			
Coeficiente de Variação: 13,5900				Coeficiente de Variação: 11,4200			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO'							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		P
1. CIRC. de imóvel avaliando'	Completa quanto a todos os dados avaliáveis'	<input type="checkbox"/>	Completa qto. aos fatores sociais no tratamento'	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática'	<input type="checkbox"/>	2
2. Quantidade máxima de plantas de terreno avaliadas'	12	<input type="checkbox"/>	9	<input checked="" type="checkbox"/>	6	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação das áreas de terreno avaliando'	Apresentação de todos os dados em planta de área avaliando'	<input type="checkbox"/>	Apresentação de todos os dados em planta de área avaliando'	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de todos os dados em planta de área avaliando'	<input type="checkbox"/>	2
4. Situação de planta de cada lote e p/ o qto. de lotes	0,80 e 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 e 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 e 2,00 "u	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.108,70				VALOR TOTAL (R\$): 361.875,33			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.108,70000				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): -Avaliando'			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma'				INTERVALO MÍNIMO: 4.757,18			
INTERVALO MÍNIMO: 4.757,18				INTERVALO MÁXIMO: 5.460,22			
INTERVALO MÁXIMO: 5.460,22				GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: II							

*Carmen Lúcia Peres Ribó**Arquiteta e urbanista*659
P**7. CONCLUSÃO**

Tendo como base a pesquisa de mercado comparativa de apartamentos, o valor do imóvel, localizado na **Avenida Sapopemba, n.º 2534, Apto. n.º 132, 13º andar do Edifício Jardins de Viena, Bloco A, Integrante do Condomínio Vale das Palmas, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo**, resulta em:

VALOR DO IMÓVEL**R\$ 382.000,00**

(Trezentos e oitenta e dois mil reais) -07/2022



Matrícula nº 11.385-6º CRI (área maior) fls. 513/544)