

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.**

AUTOS – Nº 0007356-53.2022.8.26.0009

AÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE – CLOVIS DE ALMEIDA CAMPOS E OUTROS

REQUERIDO – RAFAEL CAMPOS FIRMINO DA SILVA

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cumprimento honroso do 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 D E A V A L I A Ç Ã O

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

VALOR DO IMÓVEL

R\$545.000,00

(Quinhentos e quarenta e cinco mil reais) - 10//2023

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (2 casas no terreno)

R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023

ou

R\$ 1.250,00 (para cada casa no terreno)

(Mil, duzentos e cinquenta reais) -10/2023



Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdsitrto da
Vila Prudente, São Paulo, S.P

Matrícula nº 35.757-6ºCartório de Registro de Imóveis Processo principal
(fls.14/19)

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Nso termos da Decisão de fls. o presente laudo refere-se à determinação do valor de venda e locação do imóvel relacionado, a seguir:

***Rua Engenheiro Leonidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º
Subdsitrto da Vila Prudente, São Paulo, S.P.***

*Matrícula nº 35.757-6º Cartório de Registro de Imóveis Processo
principal (fls.14/19)*

Conforme Decisão de **fl.31** foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos.

1.2 OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o **requerido estava ausente** e segundo informações prestadas pelos vizinhos, ele é raramente visto no imóvel. Assim, esta signatária se dirigiu, novamente, ao imóvel no domingo, dia 17/09/2023, sem, contudo, obter êxito em encontrá-lo.

Dessa forma, a perícia tomou como base o levantamento aerofométrico (geosampa) e dados cadastrais do imóvel, ambos obtidos junto ao site da PMSP, para proceder a avaliação.

Caso V. Exa entenda necessário, esta signatária se coloca à disposição, para retornar ao imóvel.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2 DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo, S.P.** No quarteirão formado pela citada rua e pela Rua Benedito Leal e Rua Galileu Menon, conforme ilustra a reprodução a seguir.



FIGURA -1 – FONTE: GOOGLE MAPS

2.1 DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por construções comerciais e residenciais de padrão que variam do simples a médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela Avenida Anhaia Mello, Avenida Sapopemba, Avenida Vila Ema, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2.2 DADOS CADASTRAIS

O imóvel encontra-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o número **117.363.0285-9**

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
		Cadastro do Imóvel: 117.363.0285-9	
Local do Imóvel: R ENG LEONIDAS FERREIRA, 30 CEP 03280-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ENG LEONIDAS FERREIRA, 30 CEP 03280-060			
Contribuinte(s): CPF 213.236.228-96 NEIDE CAROLINA MENEGATTI CAMPOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	207	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	207		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	119	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1971		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.433,00		
- da construção:	1.871,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	296.631,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	77.928,00		
Base de cálculo do IPTU:	374.559,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2.3 ZONEAMENTO




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ENG LEONIDAS FERREIRA,30
SQL: 117.363.0285-9

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUE MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira**. Possui as seguintes dimensões:

Frente -----9,00m
Profundidade Equivalente -----23,00m
Área----- 207,00m²

3.2 –BENFEITORIAS

No lote descrito encontram-se **duas residências**. Encerram área construída aproximada de **180,00m²**, e segundo os dados cadastrais, obtidos junto ao site da PMSP possuem **52 anos** de idade

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

FOTO 2

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

FOTO N.4

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

FOTO N.5

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

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

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

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

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de ajuste ao mercado

4.1 TERRENO

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

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

Na homogeneização dos valores foram dotados os seguintes fatores:

Fator Oferta

No valor original das ofertas, dos imóveis pesquisados foi adotado o deságio de **10%** com intuito de se corrigir uma provável super estimativa nos valores ofertados por parte dos ofertantes.

Fator Localização

As variações decorrentes das localizações menos ou mais valiosas dos elementos pesquisados, em relação ao imóvel avaliando, será através do índice publicado na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo

A região será classificada, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, segundo os parâmetros apresentados pela Tabela 2- Grupo III – Zona de Uso Residencial Padrão Médio, tendo como parâmetros:

Área de referência -250,00m

Frente de referência -10,00m

Fatores profundidade e testada

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

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.2 – BENFEITORIAS

Valor unitário

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.957,54m² (09/2023)**.

Tipologia e padrão construtivo

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo “Valores de Edificações para Imóveis Urbanos” - IBAPE-S.P- **Residência e Cobertura Padrão Simples**, coeficientes adotados **1,497 e 0,142** respectivamente

Depreciação

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

Construção principal

- Idade do imóvel – **52 anos**
- Estado de conservação -**Reparos Simples**
- Coeficiente de depreciação – **0,431**

Cobertura -Garagem

- Idade do imóvel – **30 anos**
- Estado de conservação -**Reparos Importantes**
- Coeficiente de depreciação – **0,100**

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 TERRENO

$$VT = AT \times Vu;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno – 207,00m²

Vu = Valor unitário Homogeneizado -R\$1.528,10/m²
(pesquisa de mercado em anexo)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 207,00m^2 \times R\$1.528,10/m^2$$

$$VT = R\$ 316.316,70$$

Ou, arredondando, para:

$$VT = R\$ 316.317,00$$

(Trezentos e dezesseis mil, trezentos e dezessete reais) -10/2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5.2 BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = (AC_1 \times Vu_1 \times Cp_1 \times Foc_1) + (AC_2 \times Vu_2 \times Cp_2 \times Foc_2);$$

onde:

VB= valor das benfeitorias

AC_1 = Área construída – 180,00m²

Vu_1 = Valor unitário - R\$1.957,54/m²

Cp_1 = Coeficiente padrão – 1,497

Foc_1 = Depreciação – 0,431

AC_2 = Área construída da garagem– 45,00m²

Vu_2 = Valor unitário - R\$1.957,54/m²

Cp_2 = Coeficiente padrão – 0,142

Foc_2 = Depreciação – 0,100

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = (180,00m^2 \times R\$1.957,54/m^2 \times 1,497 \times 0,431) + \\ (45,00m^2 \times R\$1.957,54/m^2 \times 0,142 \times 0,100)$$

VB = R\$ 228.594,20 Ou, arredondando, para:

VB = R\$228.594,00

(Duzentos e vinte e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais - 10/2023)

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$VI = (VT + VB) * FC;$$

Onde:

VT = Valor do Terreno – R\$ 316.317,00

VB = Valor das Benfeitorias – R\$ 228.594,00

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$ 316.317,00 + R\$ 228.594,00$$

$$VI = R\$ 544.911,00$$

Ou, arredondando, para:

VALOR DO IMÓVEL

R\$545.000,00

(Quinhentos e quarenta e cinco mil reais)

10//2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

6 .VALOR DE LOCAÇÃO

Na puração do valor de locação será dotado o estudo publicado pela FIPE ZAP, de 0,46% que se refere a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis (Rental Yield), visto que não foram encontrados na região do avaliando, imóveis que estivessem ao mesmo tempo a venda e para locação.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ de Locação	
Amostra (março/2023)	129.000 anúncios
Variação no mês (março/2023)	+1,38% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+3,27% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,49% ▲
Preço médio (março/2023)	R\$ 47,06 / m²
Rental yield (março/2023)	0,46% a.m./ 5,50% a.a.
Fonte: Índice FipeZAP+.	

Valor de locação mensal = valor do imóvel x taxa média de rendimento

Valor de locação mensal = R\$545.000,00 x 0,46% a.m

Valor de locação mensal = R\$ 2.506,59

Ou, arredondando para:

Valor de locação mensal para as 2 casas no terreno

R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023

Ou

Valor de locação mensal para cada casa no terreno

R\$ 1.250,00

(Mil duzentos e cinquenta reais) -10/2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

7. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO

Pesquisa de mercado de imóveis

Admitem-se, de boa fé e confiáveis, as informações obtidas de terceiros, na elaboração desta pesquisa

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

PESQUISA DE MERCADO 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ARTHUR TIMOTEO DA COSTA		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	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:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 26	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,688	CUSTO BASE (R\$):	1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	435.147,05	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\$) :	840.000,00
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETARIO	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	JAIME 3 CASAS NO MESMO LOTE	TELEFONE :	(11)-945423939
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.336,89
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.397,90
		VARIAÇÃO :	1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

2. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023		
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA			NÚMERO : 184		
COMP.:	BAIRRO : VL EMA		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 : 80,00 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\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		68.534,26	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\$) : 280.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	AFAT IMOVEIS				
CONTATO :	GILMAR		TELEFONE : (11)-27050876		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.467,73
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.685,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

3. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023		
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA			NÚMERO : 33		
COMP.:	BAIRRO : VL EMA		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:	225,00	TESTADA - (cf) m	9,00	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 : 150,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,379	CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$) :		166.595,37	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\$) : 379.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	VILELA IMOVEIS				
CONTATO :	MARCOS 2 casas não fez inventario				TELEFONE : (11)-22111313
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	775,58
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	792,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0213
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA F :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

4.PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 193	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	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:	138,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
COEF. PADRÃO:	2,154	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,655
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.957,54
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	331.420,14
		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\$):	600.000,00
IMOBILIÁRIA :	MARRA IMOBILIARIA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	JOÃO 2 CASAS NO LOTE	TELEFONE :	(11)-999270660
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	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		
		VALORES/VARIAÇÃO	
		VALOR UNITÁRIO :	1.511,45
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.738,37
		VARIAÇÃO :	1,1501
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

5.PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023		
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO			NÚMERO : 54-A		
COMP.:	BAIRRO : VL EMA		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 :		176,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 26	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,688 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	510.572,54	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\$): 750.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETARIO				
CONTATO :	IRINEU		TELEFONE : (11)-999270660		
OBSERVAÇÃO :					

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

6. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023		
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO			NÚMERO : 65		
COMP.:	BAIRRO : VL EMA		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:	184,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 26	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,688
				CUSTO BASE (R\$):	1.957,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	302.421,14		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\$) : 600.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MARRA IMOBILIARIA				
CONTATO :	JOÃO 3 CASAS NO LOTE				
					TELEFONE : (11)-22117766
OBSERVAÇÃO:					

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

7. PESQUISA DE MERCADO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023	
SETOR : 2021	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LEONIDIO PORCIONATO		NÚMERO : 192	
COMP.:	BAIRRO : VL EMA	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:	138,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610
CUSTO BASE (R\$):	1.957,54		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	208.131,53	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\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	REGINALDO IMOBILIARIA		
CONTATO :	REGINALDO	TELEFONE : (11)-29164002	
OBSERVAÇÃO :			

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

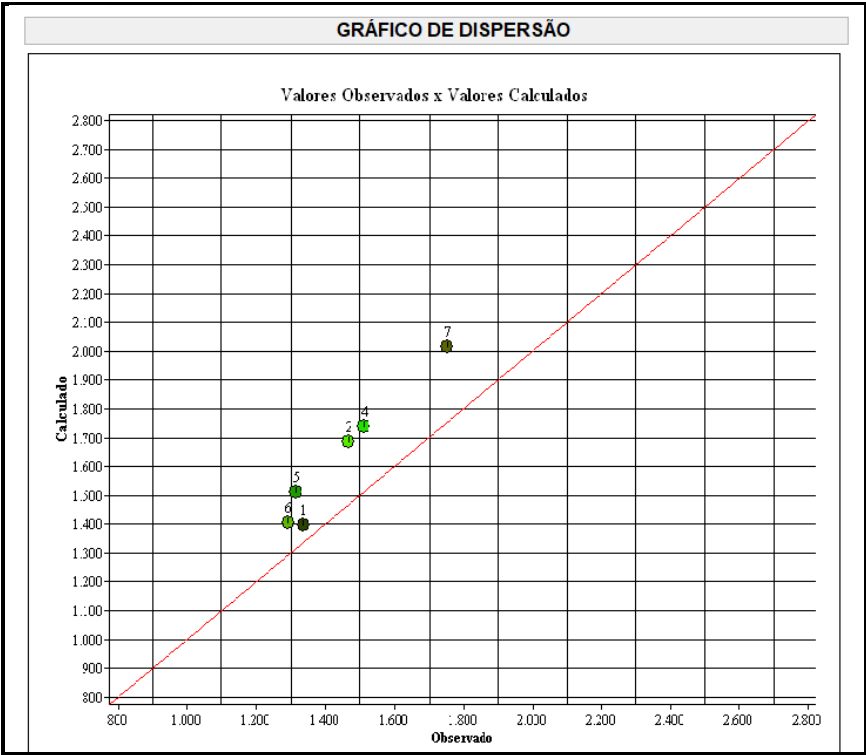
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : VL EMA					DATA : 19/09/2023			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR		ÍNDICE						
☐	Localização	100,00						
☒	Testada	9,00						
☒	Profundidade							
☐	Frentes Múltiplas	Não						
☐	Área							
☐	Topografia	plano						
☐	Consistência	seco						

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ARTHUR TIMOTEO DA COSTA ,100	1.336,89	1.397,90	1,0456	1,0000
☒	2 RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA ,184	1.467,73	1.685,97	1,1487	1,0001
☐	3 RUA ENGENHEIRO LEONIDAS FERREIRA ,33	775,58	792,09	1,0213	0,9999
☒	4 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,193	1.511,45	1.738,37	1,1501	1,0001
☒	5 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,54-A	1.315,42	1.511,02	1,1487	1,0001
☒	6 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,65	1.291,19	1.405,09	1,0882	1,0000
☒	7 RUA LEONIDIO PORCIONATO ,192	1.752,67	2.015,81	1,1501	1,0000

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	1.336,89	1.397,90
2	1.467,73	1.685,97
3	775,58	792,09
4	1.511,45	1.738,37
5	1.315,42	1.511,02
6	1.291,19	1.405,09
7	1.752,67	2.015,81



carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e Urbanista

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 1.445,89				Média Unitários : 1.625,70			
Desvio Padrão : 174,20				Desvio Padrão : 237,58			
- 30% : 1.012,12				- 30% : 1.137,99			
+ 30% : 1.879,66				+ 30% : 2.113,40			
Coeficiente de Variação : 12,0500				Coeficiente de Variação : 14,6100			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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	☒	1
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\$): 1.625,70				PROFUNDIDADE -0,0400			
TESTADA: -0,0200				FATOR ÁREA: 0,0000			
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000				VALOR TOTAL (R\$) 316.316,52			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.528,10000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 1.482,54				INTERVALO MÍNIMO : 1.423,12			
INTERVALO MÁXIMO : 1.768,86				INTERVALO MÁXIMO : 1.633,08			
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 02/10/2023 às 16:19, sob o número WV/23701545723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007356-53.2022.8.26.0009 e código M68gbmS8.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

8.CONCLUSÃO

Tendo como base a pesquisa de mercado, o valor do imóvel localizado na **Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº30, Vila Ema, 26º Subdsitrito da Vila Prudente, São Paulo**, resulta em:

VALOR DO IMÓVEL

R\$545.000,00

(Quinhentos e quarenta e cinco mil reais) - 10//2023

VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (2 casas no terreno)

R\$ 2.500,00

(Dois mil e quinhentos reais) -10/2023

ou

R\$ 1.250,00 (para cada casa no terreno)

(Mil, duzentos e cinquenta reais) -10/2023

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

9. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos que se compõem de 30 folhas

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ
Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.**

AUTOS – Nº 0007356-53.2022.8.26.0009

AÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE – CLOVIS DE ALMEIDA CAMPOS E OUTROS

REQUERIDO – RAFAEL CAMPOS FIRMINO DA SILVA

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa. requerer a juntada da MLE, referente aos **honorários periciais** depositados às **fls. 35/36**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2023.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e Urbanista

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ): 0007356-53.2022.8.26.0009

4ª VARA CÍVEL DO REGIONAL DA VILA PRUDENTE -SP.

Nome do beneficiário do levantamento:

Carmen Lúcia Peres Ribó (Perito)

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial
(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Fls. 35/36

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

R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

CPF ou CNPJ: **039.367.568.80**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta para outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

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

Observações:

carmenribo@terra.com.br