

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

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

AUTOS - 1017093-76.2016.8.26.0008/01
AÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE – MARLENE MAYER MARTINS
REQUERIDO – DANIA ABDUL GHANI E OUTRO

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada nos autos, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou por intermédio do presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 12 de março 2026



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

CONCLUSÃO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 5.341.000,00

(Cinco milhões, trezentos e quarenta e um mil reais **03/2026**)

PARTE IDEAL PERTECENCENTE A EXECUTADA (20%)

R\$1.068.105,00

(Um milhão, sessenta e oito mil, cento e cinco reais) **30/12/2026**



Obs.: Verifica-se que, apesar de a frente do terreno descrita na matrícula estar voltada para a **Rua Alberto Romani Horta (rua sem saída)**, o imóvel, de fato, possui **acesso e frente voltados para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, n.º 4664, 4666, 4668, 4670 e 4776, Jardim Central, Vila Ema, 26º Subdistrito – Vila Prudente, Município de São Paulo.**

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado de um imóvel comercial, expressos no termo de penhora, de **fls. 1144/1148**.

Conforme Decisão de **fl. 1328**, esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial. As partes não indicaram assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

Ocupantes do imóvel

O pavimento térreo, composto por salões comerciais, encontrava-se alugado, enquanto os pavimentos superiores, composto por salas comerciais, estavam vagos.

Documentação

O imóvel em questão refere-se à Matrícula de n. °104.115-6º Cartório de Registro de Imóveis, **fls. 1098/1101**.

2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente trabalho segue as recomendações contidas na NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT NBR – 14.653 – 2/2011; NBR 12.721 e NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

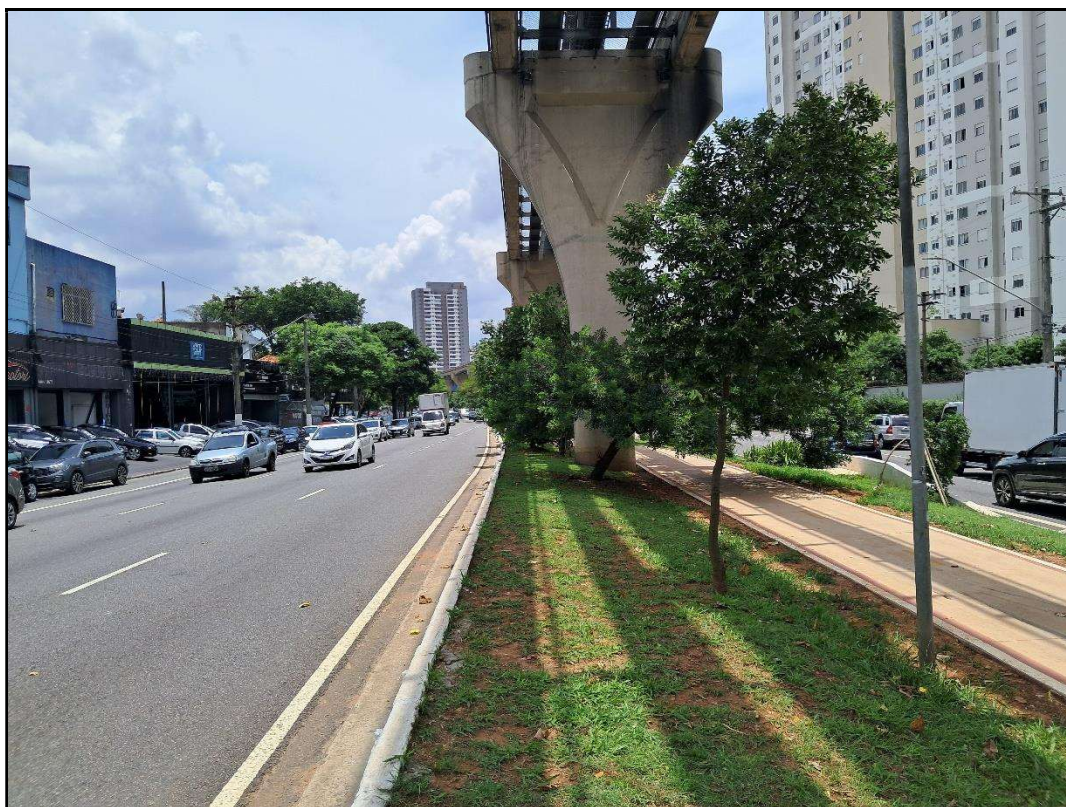
3.1 Dados da região

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

A Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello é considerada **eixo estrutural de transporte** no Plano Diretor Estratégico da Prefeitura de São Paulo, especialmente após a implantação da Linha 15-Prata da Companhia do Metropolitana de São Paulo

FOTO 2

Vista da **Avenida professor Luís Ignácio Anhaia Mello** no trecho do imóvel em estudo



Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

3.2 Dados Cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 118.456.0046-1			
Local do Imóvel:			
AV PROF LUIZ IGNACIO ANHAIA MELLO, 4664 - 4666 4668 4670			
JD CENTRAL QDE 4776 CEP 03294-100			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV PROF LUIZ IGNACIO ANHAIA MELLO, 4664 - 4666 4668 4670			
JD CENTRAL QDE 4776 CEP 03294-100			
Contribuinte(s):			
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	392	Testada (m):	26,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	392		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.080	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	392	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.266,00		
- da construção:	2.933,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	891.861,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.963.937,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.855.798,00		

4 – DADOS DO IMÓVEL

TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana. Embora a frente do terreno descrita na matrícula esteja voltada para a Rua Alberto Romani Horta (rua s/ saída), o imóvel, de fato, possui acesso e frente voltados para a Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.

Segundo a matrícula de n.º 104.115-6º CRI, possui as seguintes dimensões principais:

Frente para a Rua Alberto Romani Horta-----7,00m
 Frente para Av. Prof. Luíz Ignacio Anhaia Mello---28,70m
 Área-----391,70m²

BENFEITORIAS

A edificação existente no imóvel destina-se ao uso comercial e de serviços, sendo composta por dois salões comerciais no pavimento térreo e dois pavimentos superiores contendo salas destinadas a atividades comerciais e administrativas.

Pavimento Térreo

Dois salões comerciais contendo cada: Mezanino, copa e banheiros

1º e 2º Pavimento

11 salas comerciais e quatro banheiros;

O imóvel encerra área construída principal de 11.080,00m² e 24,00m² para os mezaninos. Aparentam ter idade, segundo o seu estado de conservação entre 20 e anos e 30 anos.

¹ Adotou-se a área construída descrita no IPTU

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

O acabamento construtivo é caracterizado por materiais de padrão médio no pavimento térreo e padrão simples nos andares superiores, caracterizados:

Esquadrias – madeira/ferro/vidro;

Teto-laje revestida e pintada;

Paredes – massa fina /pintura/ textura/ pedras decorativas/azulejos;

Portas – madeira/ferro e vidro;

Pisos – cerâmicos.

Instalações hidráulicas

Embutidas com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo de padrão simples.

Instalações elétricas

Com vários pontos de luz, interruptores e tomadas.

As fotos a seguir ilustram a fachada do imóvel.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

FOTO 03

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Foto 4 -salão comercial 1



Foto 5

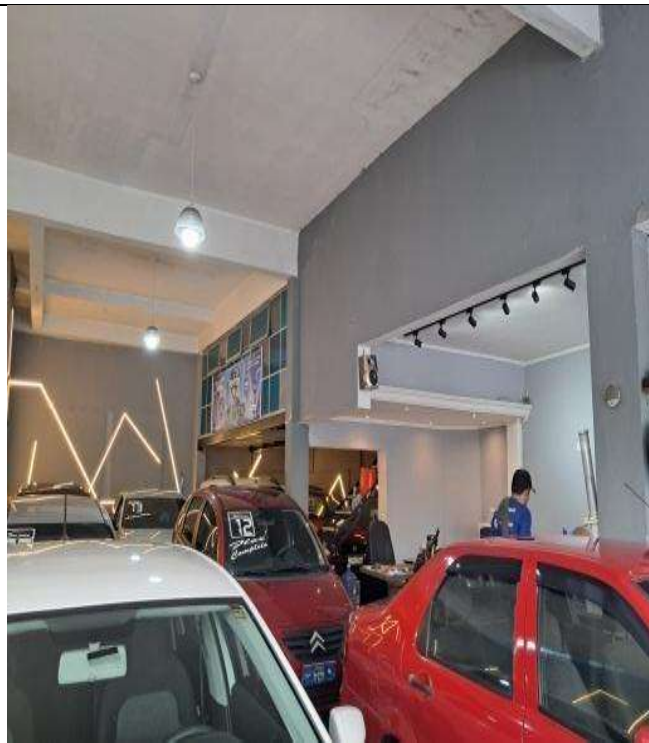


Foto 6



Foto 7



Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7Bf0vW.

Foto 8 salão comercial 2



Foto 9

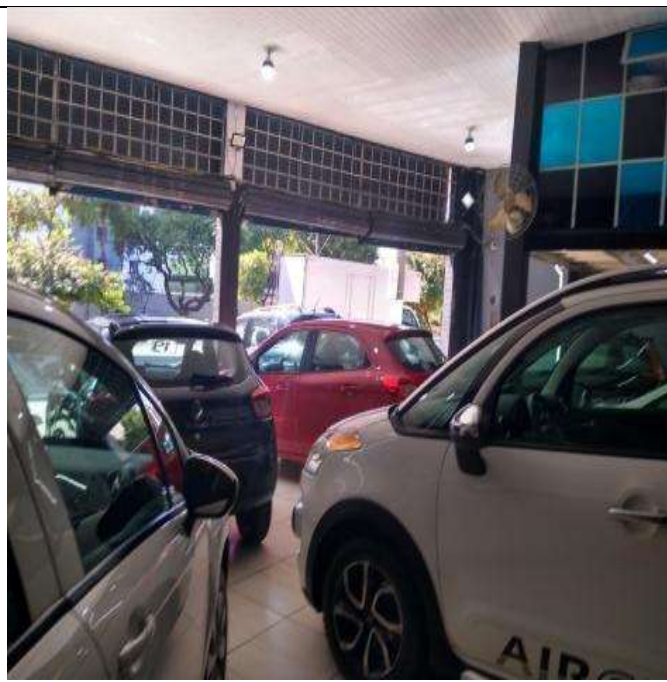


Foto 10



Foto 11



Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7BI0vV.

Foto 12

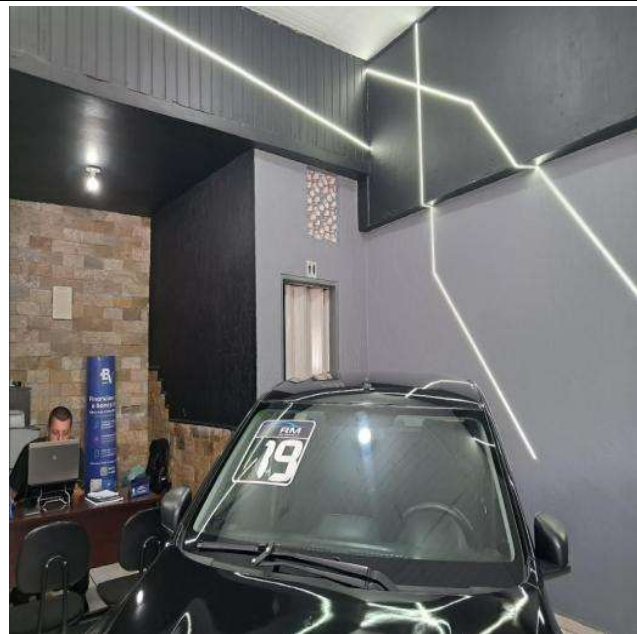


Foto 13

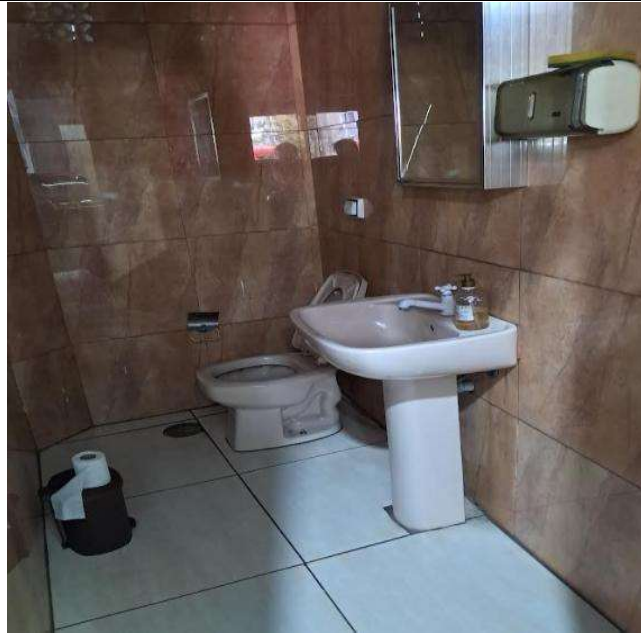


Foto 14



Foto 15 (1º Pavimento)



Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Foto 16 (1º Pavimento)



Foto 17 (1º Pavimento)



Foto 18 (1º Pavimento)



Foto 19 (1º Pavimento)



Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7BI0vV.

Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Foto 24



Foto 25

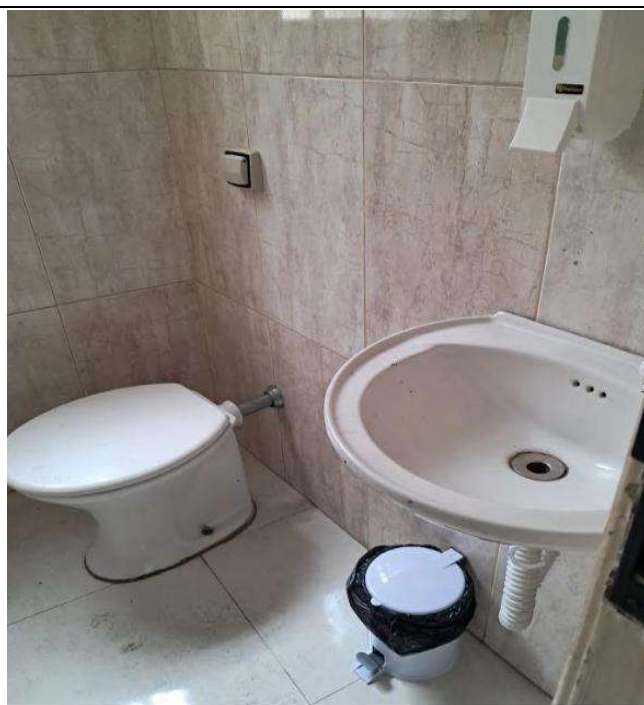


Foto 26



Foto 27



Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7BI0vV.

Foto 28



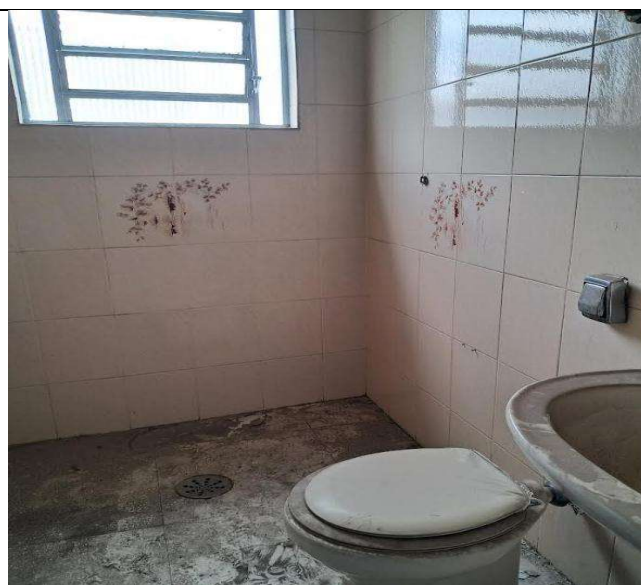
Foto 29



Foto 30



Foto 31



Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7BI0vV.

Foto 32



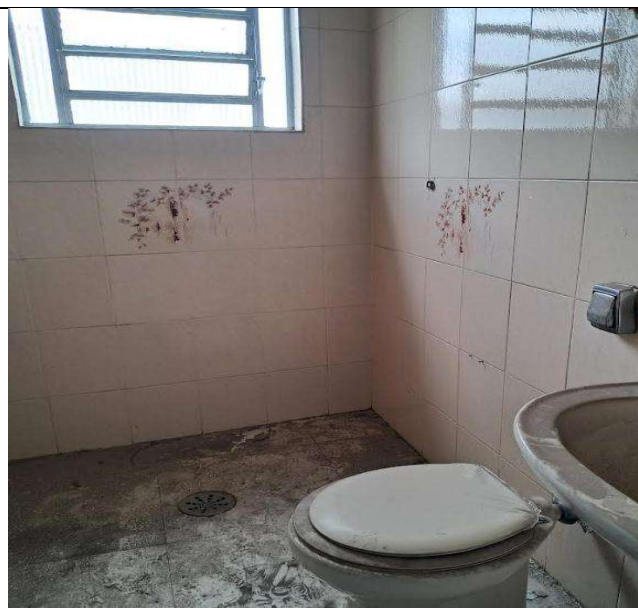
Foto 33



Foto 34



Foto 35



Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARMEN LUCIA PERES RIBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 15:51, sob o número WTAT26700350190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017093-76.2016.8.26.0008 e código In7BI0vV.

Foto 36



Foto 37

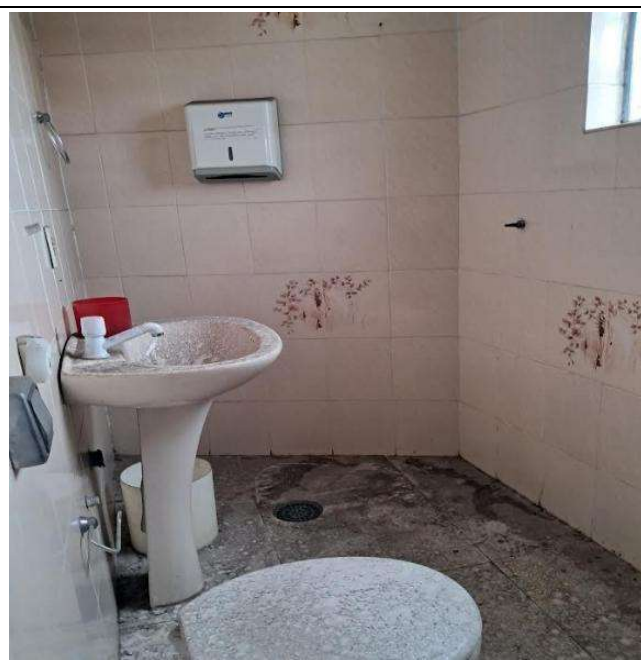
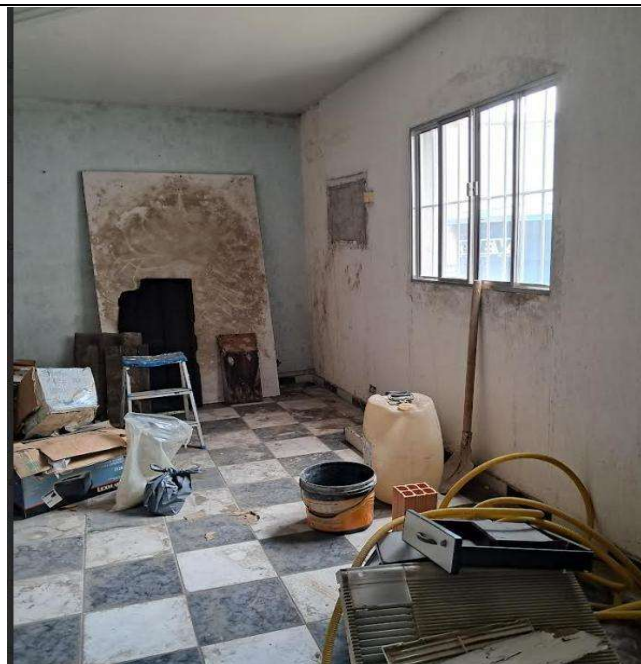


Foto 38



Foto 39



5. METODOLOGIA APLICADA

Na apuração do valor de mercado foi adotado o método evolutivo, através da seguinte expressão:

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

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Custo das benfeitorias

FC = Fator de comercialização

5.1 TERRENO

Fatores aplicados ao terreno

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

Na homogeneização dos valores do terreno foram adotados 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

A região será classificada, de acordo com os parâmetros apresentados pelo grupo II da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo em **Zona Comercial Padrão Médio**, tendo como parâmetros:

Fr	f	Ce	Cr	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	0,00	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

5.1.2 Determinação do valor do terreno

Mediante a seguinte fórmula:

$$VT = AT \text{ (área do terreno) } * Vuh$$

(pesquisa de mercado -valor unitário homogeneizado, considerando os fatores de testada e profundidade);

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 391,70m^2 \times R\$ 6.132,09/m^2$$

VT = R\$ 2.401.939,65 ou, arredondando, para:

$$VT = R\$ \underline{2.401.940,00} \text{ (03/2026)}$$

5.2 BENFEITORIAS

Calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = [(AC_1 \times CUB \times BDI \times Foc_1) + (AC_2 \times CUB \times BDI \times Foc_2) + (AC_3 \times CUB \times BDI \times Foc_3) + (AC_4 \times CUB \times BDI \times Foc_4)];$$

Padrão

As benfeitorias foram classificadas de acordo com NBR 12.721 como padrão CSL-8 (salas comerciais e lojas- padrão normal)

²Custo Unitário

Custo unitário básico R\$ 2.131,81 (02/2026 última publicação)

divulgado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil de S.P)

BDI (Bonificação e Despesas Indiretas)

Fator que agrega ao custo direto da obra as despesas indiretas: como administração, riscos, tributos e lucro do construtor

Depreciação

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

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

² <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

5.2.1 Determinação do valor das Benfeitorias

$$VB = [(AC_1 \times CUB \times BDI \times Foc_1) + (AC_2 \times CUB \times BDI \times Foc_2) + (AC_3 \times CUB \times BDI \times Foc_3) + (AC_4 \times CUB \times BDI \times Foc_4)];$$

Onde:

VB= valor das benfeitorias

AC₁= Área construída térreo– 391,70m²

AC₂= Área mezaninos– 25,00m²

AC₃= Área construída pavimentos superiores₁– 586,09m²

Área construída pavimento superior₂– 102,21m²

CUB = R\$ 2.131,81/m²–

CUB_{mezanino} = R\$ 2.131,81/m² (Razão de 70% do CUB)

BDI = 1,28

Foc = depreciação

Salão comercial

Idade aparente - 20 anos

Estado de conservação – Regular

Coefficiente de depreciação –0,837

Mezanino

Idade aparente - 10 anos

Estado de conservação – Regular

Coefficiente de depreciação –0,925

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Pavimentos Superiores₁

Idade aparente - 30 anos

Estado de conservação – Regular e Reparos Simples

Coefficiente de depreciação – 0,710

Pavimento Superior₂

Idade aparente - 30 anos

Estado de conservação – Reparos Simples

Coefficiente de depreciação – 0,610

Substituindo e calculando, temos:

$$B = [(391,70\text{m}^2 \times \text{R}\$2.131,81\text{m}^2 \times 1,28 \times 0,837) + (586,09\text{m}^2 \times \text{R}\$2.131,81\text{m}^2 \times 1,28 \times 0,710) + (24,00 \times \text{R}\$2.131,810\text{m}^2 \times 0,70 \times 1,28 \times 0,911) + (102,21\text{m}^2 \times \text{R}\$2.131,81\text{m}^2 \times 1,28 \times 0,610)]$$

R\$ 2.241.994,77

Ou, arredondando, para:

R\$ 2.241.995,00 (03/2026)

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

5.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

No cálculo final do valor do imóvel, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias e multiplicado pelo fator de comercialização, através da seguinte expressão:

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

Onde:

VT = Valor do Terreno –R\$2.401.940,00

VB = Valor das Benfeitorias –R\$2.241.995,00

³FC= 1,15

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = (R\$2.401.940,00 + R\$ 2.287.783,00) \times 1,15 = R\$ 5.340.524,58$$

ou arredondando, para: **R\$5.341.000,00**

<p>VALOR DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 5.341.000,00</p> <p>(Cinco milhões, trezentos e quarenta e um mil reais (03/2026))</p> <p>PARTE IDEAL PERTECENCENTE A EXECUTADA (20%)</p> <p>R\$1.068.105,00</p> <p>(Um milhão, sessenta e oito mil, cento e cinco reais) 30/12/2026</p>

A seguir pesquisa de mercado de imóveis

³ Cálculo fundamentado do fator de comercialização-Estudo apresentado no XIX COBREAP/ Foz de Iguaçu, pelo Eng. Nelson Alonso no Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA RCHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 118	QUADRA : 199	ÍNDICE DO LOCAL : 1.824,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROF. ANHAIA MELLO		NÚMERO : 1210	
COMP. :	BARRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEF :	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:	315,00	TESTADA - (cf) m	15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESGUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 339,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO :	1,870	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,779 CUSTO BASE (R\$): 2.131,81
VAGAS :	0	PAVIMENTOS : 0	
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.052.754,87	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\$) :	3.710.000,00
IMOBILIÁRIA :	MANTOVANI MOVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	LUCLENE	TELEFONE :	(11)-20292999
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENBZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	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 Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	7.257,92
		HOMOGENBZAÇÃO :	6.558,27
		VARIAÇÃO :	0,9036
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA RCHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 044	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV. PROF. ANHAIAMELLO		NÚMERO : 1268	
COMP. :	BARRO :	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEF :	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:	553,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,65
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 668,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	CONSERVAÇÃO: f- entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	1,260	IDADE REAL:	45 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 2.131,81
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO (R\$):	659.011,91	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\$):	6.670.000,00
IMOBILIÁRIA:	CASTANIMOVES	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	DANELE	TELEFONE:	(11)-28940655
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENBZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	-0,16	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:	9.609,38
		HOMOGENBZAÇÃO:	8.080,49
		VARIAÇÃO:	-0,8409
		VARIAÇÃO AVALUANDO:	1,0000

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA RCHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 133	QUADRA : 102	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROF. ANHAÍAMELLO		NÚMERO : 4367	
COMP. : ok	BARRO :	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:	166,00	TESTADA - (ct) m	7,00
PROF. EQUÍV. (Pe):			23,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	piano	ESGUISA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENEFITÓRIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUIDA :			475,00 M²
PADRÃO CONSTR. :	caso médio	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. PADRÃO :	2,154	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,791
			CUSTO BASE (R\$): 2.131,81
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.725.298,67	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\$) :	2.800.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MANTOVANI		
CONTATO :	LUCLENE	TELEFONE :	(11)-20292998
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.787,36
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.233,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0933
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA RCHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA: 18/02/2026		
SETOR: 118	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA PROF. ANHAIAMELLO		NÚMERO: PATR.			
COMP.:	BARRO:	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:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00		
PROF. EQUIV. (Fe):	35,00	FORMATO:	Regular		
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENEFEITARIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial		
ÁREA CONSTRUIDA:	690,00 M²	CONSERVAÇÃO:	a - entre regular e reparos simples		
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	COEF. PADRÃO:	1,657		
IDADE REAL:	25 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,784		
CUSTO BASE (R\$):	2.131,81				
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.913.198,51	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\$):	4.250.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	MOBILIÁRIA PATRÍCIO				
CONTATO:	JULIANA: CODGO 1979	TELEFONE: (11)-26731234			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.462,29
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENIZAÇÃO:	5.462,29
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 5

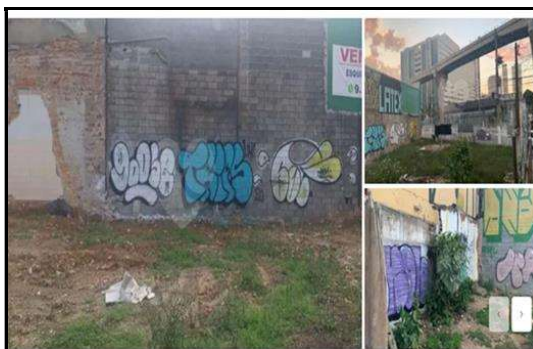


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 118	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROF. ANHAÍ AMELLO		NÚMERO : 770	
COMP. :	BARRO :	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: 252,00	TESTADA - (cf) m: 10,00	PROF. EGUM. (Fe): 25,20	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESGUA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUIDA: 250,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-)	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,518	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,491	CUSTO BASE (R\$): 2.131,81
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 135.550,07	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\$): 1.728.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: CASTANIMOVES			
CONTATO: DANELE		TELEFONE: (11)-993808339	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.633,53
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENIZAÇÃO:	5.633,53
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 6

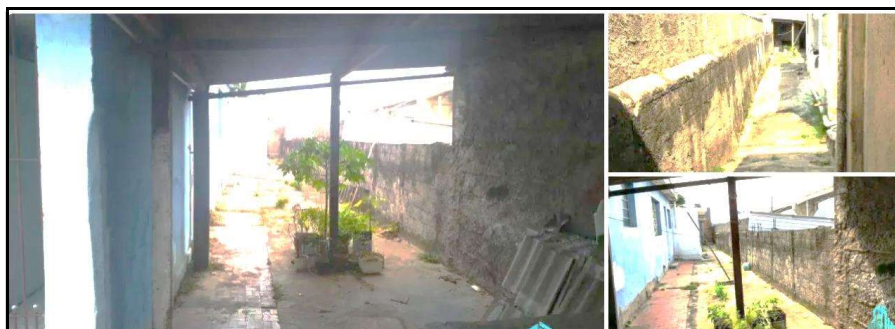


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA RCHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2026		
SETOR : 111	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCAIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV PROF LUIS INACIO ANHAIA MELO			NÚMERO : 1450		
COMP. :	BARRO :		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:	450,00	TESTADA - (cf) m	9,00	PROF. EGUM. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESGUA :	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\$) : 3.420.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	COD IMÓVEL TE0065 Novo Conceito Negócios Imobiliários.				
CONTATO :	MARIO		TELEFONE : (11)-93114699		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENBZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALEZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.840,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENBZAÇÃO :	7.170,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0483
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

ELEMENTO 7



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA RCHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2026	
SETOR : 111	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 100,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV PROF LUIS INACIO ANHAIA MELO		NÚMERO : 166	
COMP.:	BARRO : V. PRUDENTE	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:	675,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EGUM. (Fe):	45,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESGUNA :	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\$) :	2.378.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	360M2 PLATAFORMA IMOBILIARIA		
CONTATO :	BRUNO Ref: TED009-185 oca para demolição	TELEFONE : (11)-954481380	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.170,67
		HOMOGENIZAÇÃO :	2.665,30
		VARIAÇÃO :	0,9100
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ríbo
Arquiteta / Avaliações e Perícias

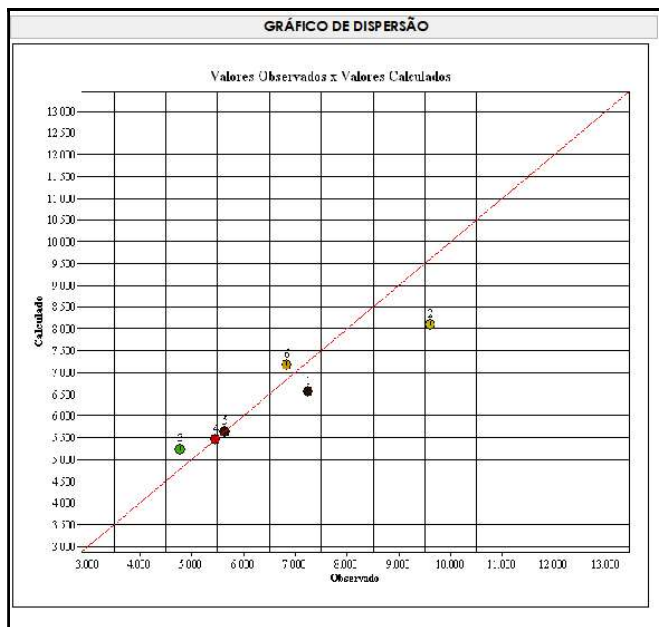
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : 3 AV PROF ANHAIAMELO					DATA : 11/02/2026			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input type="checkbox"/> Localização	1.801,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	28,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim							
<input type="checkbox"/> Área								
<input type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input type="checkbox"/> Consistência	seco							

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PROF. ANHAIA MELLO ,1210	7.257,92	6.558,27	0,9036	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV PROF. ANHAIA MELLO ,1265	9.609,38	8.080,49	0,8409	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PROF. ANHAIA MELLO ,4357	4.787,36	5.233,85	1,0933	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PROF. ANHAIA MELLO ,PATR...	5.462,29	5.462,29	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PROF. ANHAIA MELLO ,770	5.633,53	5.633,53	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV PROF LUIS INACIO ANHAIA MELO ,1450	6.840,00	7.170,10	1,0483	1,0000
<input type="checkbox"/>	7 AV PROF LUIS INACIO ANHAIA MELO ,185	3.170,67	2.885,30	0,9100	1,0000

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	7.257,92	6.558,27
2	9.609,38	8.080,49
3	4.787,36	5.233,85
4	5.462,29	5.462,29
5	5.633,53	5.633,53
6	6.840,00	7.170,10
7	3.170,67	2.885,30



Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta / Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos valores analisados	Completa do aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^{1a}

^{1a} No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final de avaliação

Méda saneada: 6.356,42

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 5.692,32 Máximo: 7.020,52

Testada: 0,16 Profundidade: -0,29 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 6.132,09 Valor total: 2.401.939,65

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 5.086,34 Máximo: 7.177,84

Grau de precisão: II

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

6. ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos, que se compõem de 34 folhas,

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 12 de março 2026



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

Rua Serra da Bocaina, nº570, sala 48, Mocca, S.P. Tel: 99779.36.46
Carmen.ribo.pericias@gmail.com.