

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.****REF.: PROCESSO Nº 1000148-29.2016.8.26.0100 – 33º OFÍCIO****AÇÃO: COMUM****REQ.^{te}: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDRÔMEDA****REQ.^{do}: RICARDO FLEURY ALLIEGRO E OUTRO**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne autorizar o levantamento de R\$ 5.690,00 (Cinco mil, seiscentos e noventa reais), conforme depósito de fls. 283/284 dos autos, referente aos seus honorários, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Outrossim facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

São Paulo, 11 de junho de 2021

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 1000148-29.2016.8.26.0100**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Carlos de Mello Ribeiro****Perito: Luiz Carlos de Mello Ribeiro****CREA: 0600464688****RG: 4.108.643-0****Nº da página do processo onde consta procuração: nomeação: fls. 250****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 283/284 dos autos**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.690,00****CPF: 607.677.408-82****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 do Brasil – 001

Agência: 4135-1

Conta nº:1278-5

Observações:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.****REF.: PROCESSO Nº 1000148-29.2016.8.26.0100 – 33º OFÍCIO****AÇÃO: COMUM****REQ.º: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDRÔMEDA****REQ.º: RICARDO FLEURY ALLIEGRO E OUTRO**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 11 de junho de 2021

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO ANDRÔMEDA

I.2 - REQUERIDO:

RICARDO FLEURY ALLIEGRO E OUTRO

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano localizado neste município de São Paulo e objeto da matrícula 142.408 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o apartamento nº 041 localizado no 4º andar do Edifício Andrômeda situado à Alameda Lorena, atual nº 319 – Jardim Paulista – município de São Paulo/SP, com área útil de 149,1406 m² área comum de 26,1078 m² e área total construída de 175,2484 m².

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II - VISTORIA

No dia 05 do mês de maio do ano de 2.021, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 466 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada – vide fls. 297 dos autos.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Alameda Lorena, atual nº 319, apartamento nº 041 do Edifício Andrômeda – Jardim Paulista – São Paulo/SP

II.2 - ACESSO

O acesso ao Edifício Andrômeda é feito através da Alameda Lorena.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – Subprefeitura de Pinheiros, neste município de

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e rede de telefonia.

II.5 – DO APARTAMENTO Nº 042

O imóvel avaliando da Alameda Lorena, atual nº 319, apartamento nº 041 localizado no 4º andar do Edifício Andrômeda, possui a área útil de 149,1406 m² área comum de 26,1078 m² e área total construída de 175,2484 m², correspondendo-lhes nas áreas de uso comum uma fração ideal de 1,5391% no terreno.

Contem 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala, cozinha, banheiro social e dependências de empregada.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 1 – Vista da Alameda Lorena. O observador encontra-se defronte ao Edifício Andrômeda olhando em direção à Avenida Nove de Julho.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 2 – Outra vista da Alameda Lorena. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 3 – Vista da fachada do Edifício Andrômeda sob nº 319 da Alameda Lorena onde se situa a unidade *sub judice*.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

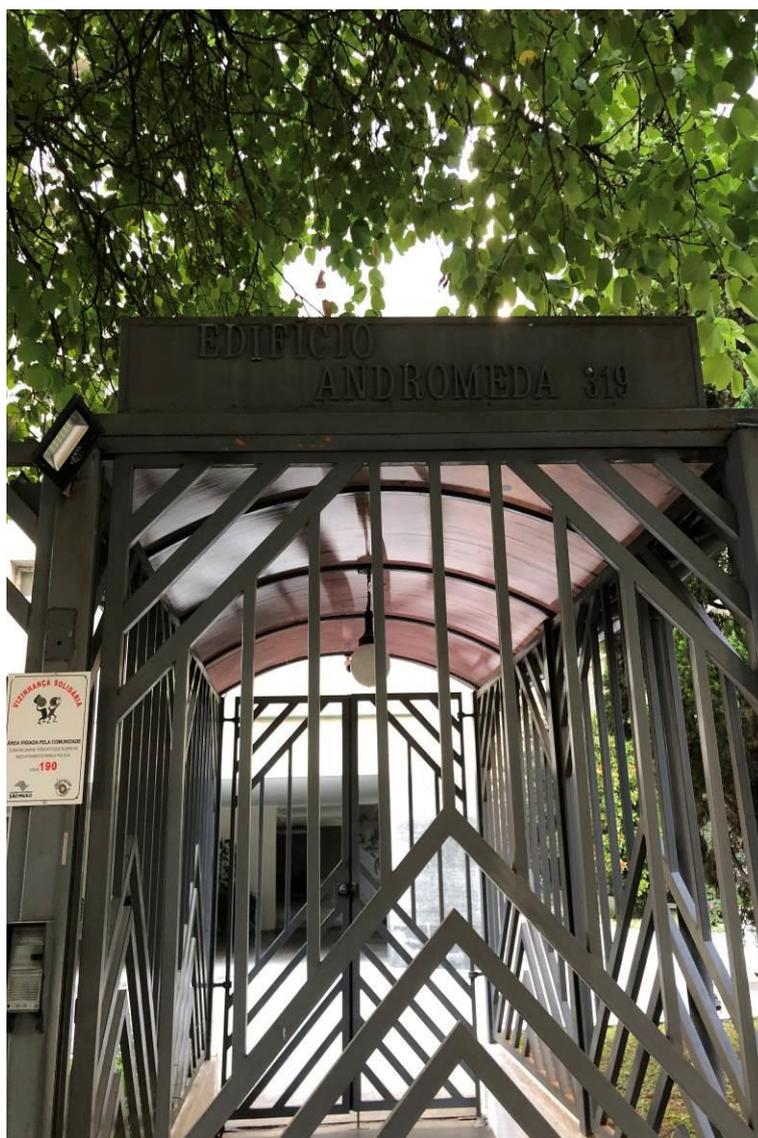


FOTO 4 – Vista do acesso para o interior do Edifício vendo-se a numeração atual, nº 319.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 5 – Vista da porta de acesso à unidade nº 41.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 6 – Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 7 – Vista da área de serviço com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 8 – Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 9 – Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 10 – Vista do dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



FOTO 11 – Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 220/222 dos autos.

Data: 27/12/1999

Doc.: Matrícula do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Matricula: 142.408 (Registro anterior: Transcrição nº 117.342, feita em 07 de abril de 1975).

Proprietária: Ricardo Fleury Alliegro e Sonia Maria Correa Alliegro

Imóvel: “Apartamento nº 041, localizado no 4º andar do Edifício Andrômeda situado na Alameda Lorena, nº 307 no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 149,1406 m², área comum de 26,1078 m², área total de 175,2484 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 1,5391% ou 25,9301 m².”.

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

IV.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV.2 - DO VALOR DO APARTAMENTO Nº 041 DO EDIFÍCIO ANDRÔMEDA – ALAMEDA LORENA, Nº 319

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel comercial em apreço, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do apartamento nº 041 do Edifício Andrômeda situado à Alameda Lorena, nº 319, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

IMÓVEL: Apartamento nº 041 do Edifício Andrômeda

Em números redondos:

V = R\$ 1.220.000,00 – (Hum milhão duzentos e vinte mil reais) –
05/2021.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

“Apartamento nº 041 do Edifício Andrômeda situado à Alameda Lorena, atual nº 319 – Jardim Paulista – município de São Paulo/SP”.

em: **R\$ 1.220.000,00 – (Hum milhão, duzentos e vinte mil reais) – Maio de 2.021.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 24 (vinte e quatro) páginas digitalizadas, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

São Paulo, 11 de junho de 2021

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros – Lei nº 16.402/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

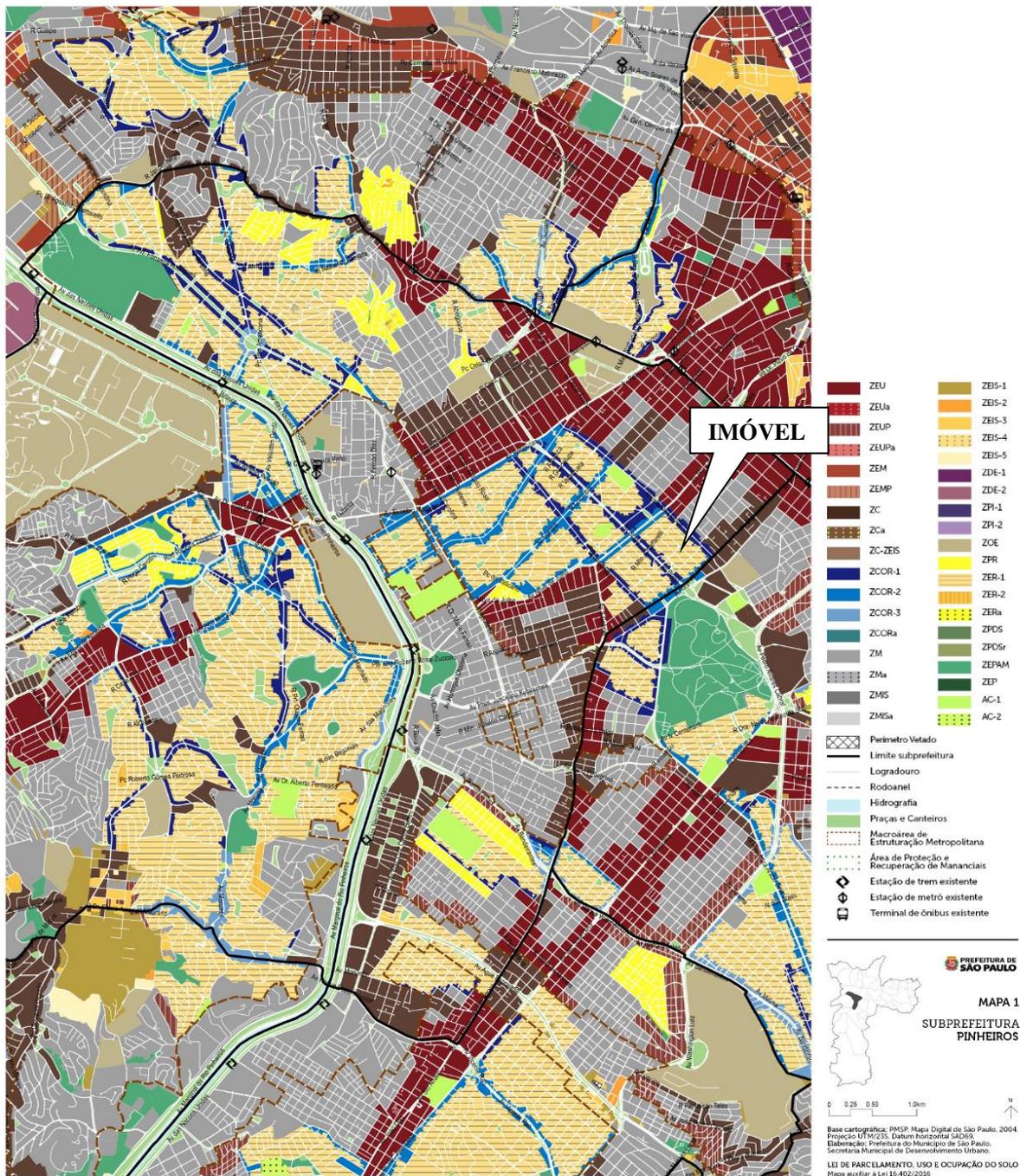
ANEXO 01

Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros – Lei nº 16.402/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



Este documento é página 26 de 26, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2021 às 15:55, sob o número WJMJ21409437884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000148-29.2016.8.26.0100 e código B127340.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021
 SETOR : 14 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena NÚMERO : 319
 COMP.: Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Loft Brasil

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.241,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.241,52
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14 QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021
 SETOR : 14 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena NÚMERO : 319
 COMP.: Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Vendas
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.241,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.241,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14

QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14

QUADRA : 75

ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena

NÚMERO : 319

COMP.: Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Livima Consultora Imobiliária Ltda

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.663,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.663,94
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14

QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021
 SETOR : 14 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena NÚMERO : 319
 COMP. : Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 7G7 Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.844,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.844,98
		VARIAÇÃO : 1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14 QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é uma cópia digitalizada, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2021 às 15:55, sob o número WJMJ21409437884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000148-29.2016.8.26.0100 e código B127340.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021
 SETOR : 14 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena NÚMERO : 319
 COMP. : Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RX Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		7.603,59
		7.603,59
		1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14

QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2021
 SETOR : 14 QUADRA : 75 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena NÚMERO : 319
 COMP. : Condomínio Edifício Lore BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 149,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 149,14

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sra. Amélia TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.051,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.051,90
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 26/05/2021

SETOR : 14 QUADRA : 75

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Alameda Lorena, 306

DATA : 27/05/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	8.145,45
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Lorena ,319	7.241,52	7.241,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Lorena ,319	7.241,52	7.241,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Lorena ,319	7.663,94	7.663,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Alameda Lorena ,319	7.844,98	7.844,98	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Alameda Lorena ,319	7.603,59	7.603,59	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Alameda Lorena ,319	9.051,90	9.051,90	1,0000

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.241,52	7.241,52
2	7.241,52	7.241,52
3	7.663,94	7.663,94
4	7.844,98	7.844,98
5	7.603,59	7.603,59
6	9.051,90	9.051,90

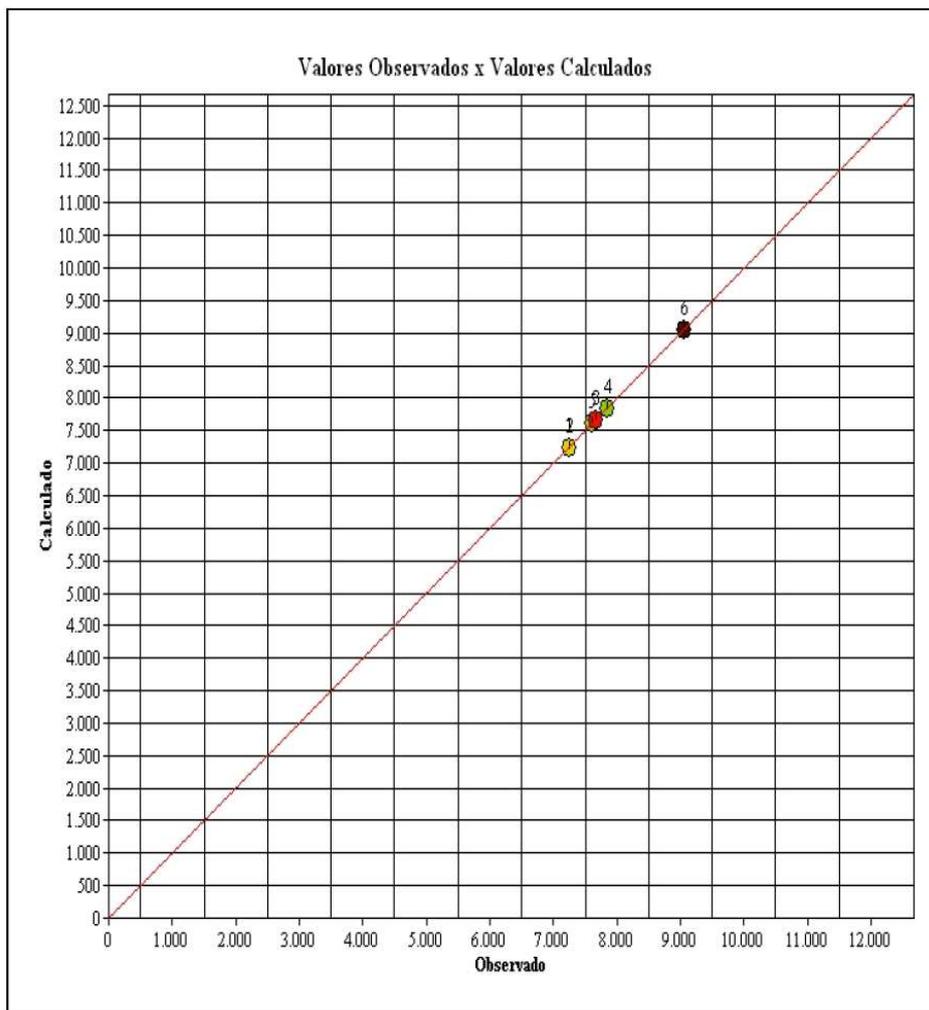
Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

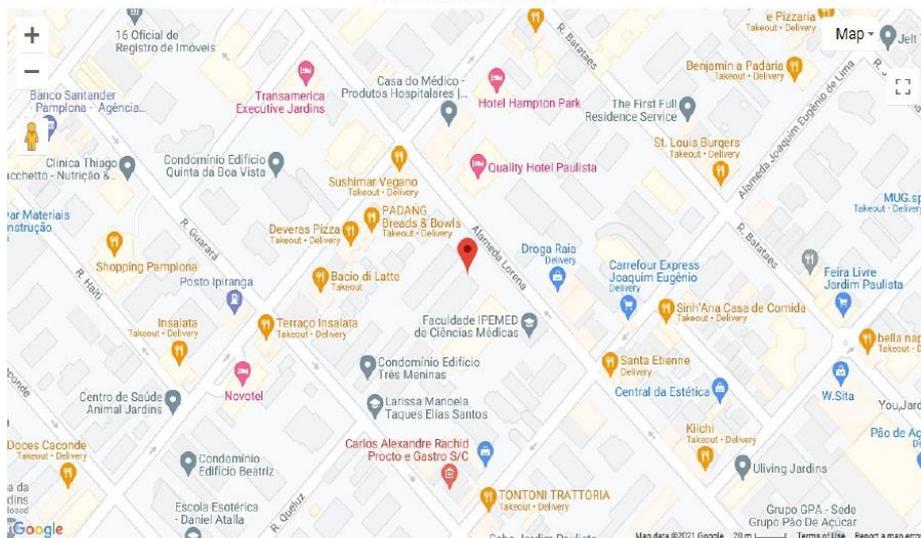


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Alameda Lorena 319 apartamento 41 Jardim Paulista SAO PAULO - SP **Data :** 27/05/2021
Cliente : 33ª Vara Cível do Foro Central - SP
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 149,14 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.774,57
 Desvio Padrão : 670,27
 - 30% : 5.442,20
 + 30% : 10.106,95

Coefficiente de Variação : 8,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.774,57
 Desvio Padrão : 670,27
 - 30% : 5.442,20
 + 30% : 10.106,95

Coefficiente de Variação : 8,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.774,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.774,57000

VALOR TOTAL (R\$): 1.159.499,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.370,68

INTERVALO MÍNIMO : 7.370,68

INTERVALO MÁXIMO : 8.178,46

INTERVALO MÁXIMO : 8.178,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é página digitalmente assinada por LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2021 às 15:55, sob o número WJMJ21409437884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000148-29.2016.8.26.0100 e código B127340.