

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DO FORO DO TATUAPÉ- SÃO PAULO.**

AUTOS: Nº 0001746-39.2024.8.26.0008

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDÍFICIO EXCLUSIVE

REQUERIDO: MAURICIO JOSE BARGANHÃO PEREIRA E OUTRO

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, 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.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2026.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU- A 7454-3

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 642.000,00

(Seiscentos e quarenta e dois mil reais)- **07/2026**



Rua Serra de Botucatu, nº510, Edifício Exclusive, apto nº51, 5ºandar,
27ºSubdsitrito do Tatuapé, São Paulo.

Matrícula: n.º 192.378-9º-CRI (fls.209/215).

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem por objeto a determinação do valor de mercado do imóvel, conforme certidão de penhora, fl. 179

Em cumprimento à Decisão de **fl. 199**, esta signatária foi nomeada para atuar como Perita Judicial, procedendo à avaliação do referido imóvel.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram quesitos.

1.1 DOCUMENTAÇÃO

O imóvel em questão refere-se à Matrícula de nº192.378-9ºCRI (fls.209/215).

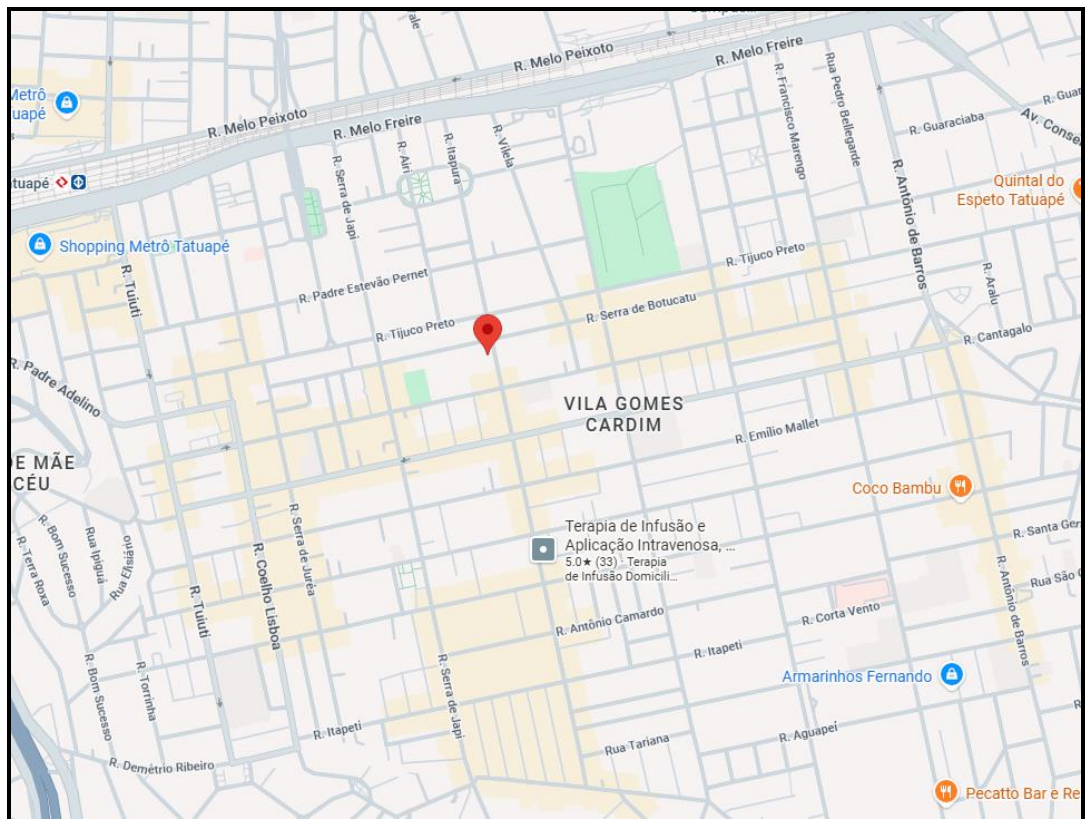
1.2 OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelos requeridos, os quais franquearam acesso ao imóvel.

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

O imóvel está situado na **Rua Serra de Botucatu, nº510, Edifício Exclusive, apto nº51, 5ºandar, 27ºSubdsitrito do Tatuapé, São Paulo**. Na quadra formada pela Rua Itapura, Rua Serra de Bragança e Rua Serra de Japi, conforme ilustra a reprodução abaixo.



Fonte: google maps

Carmen.ribo.pericias@gmail.com
Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

2.1. DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se pela predominância de edificações residenciais, comerciais e de prestação de serviços, com padrão construtivo variando de médio a alto.

O local é servido por infraestrutura urbana completa, dispondo de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem, telefonia e coleta de resíduos sólidos.

O acesso é facilitado por importantes vias da região, destacando-se a Avenida Melo Freire, por onde circulam diversas linhas regulares de transporte coletivo. O imóvel também se beneficia da proximidade das Estações Tatuapé e Carrão do Metrô, o que proporciona acessibilidade e mobilidade urbana.

3. DADOS DO IMÓVEL

Do terreno

O condomínio está implantado em terreno plano de formato regular, com área de 1.500,00m² e acesso direto para a Rua Serra de Botucatu.

Do condomínio

O condomínio é constituído por torre única, sendo três subsolos destinados as vagas de garagem, andar térreo e mais 19 pavimentos, sendo 6 unidades autônomas por andar, servidos por três elevadores.

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

As áreas externas são ajardinadas e a área de lazer contempla: salão de festas, churrasqueira, quadra de esportes, playground, sala de ginástica, piscina aquecida e geradores.

O hall social apresenta revestimentos com elementos de decoração de padrão médio.

A fachada do edifício é revestida com argamassa e pintura

O condomínio aparenta ter 20 anos de idade e se encontra em bom estado de conservação

Da unidade privativa

O apartamento avaliando está localizado no 5º andar e refere-se ao nº51 do Condomínio Exclusive.

Contém as seguintes dependências:

- Dois dormitórios, sendo uma suíte;
- Banheiro social;
- Sala com varanda;
- Cozinha;
- Área de serviço e
- Duas vagas localizadas no subsolo do condomínio pelo sistema de rodízio.

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

O acabamento construtivo é caracterizado por:

Esquadrias: alumínio;
Paredes: massa fina e pintura;
Portas: madeira;
Pisos: laminado de madeira e cerâmica nas áreas frias.

Instalações Hidráulicas

Com peças sanitárias e metais de qualidade média.

Instalações elétricas

Compreendendo vários pontos de iluminação e tomada

Possui área construída total de **118,153m²**, sendo que:

Área real privativa coberta	:53,08m ²
Área real comum coberta edificada	:55,845m ²
Área real comum descoberta	:9,228m ²
Fração ideal	:0,905%

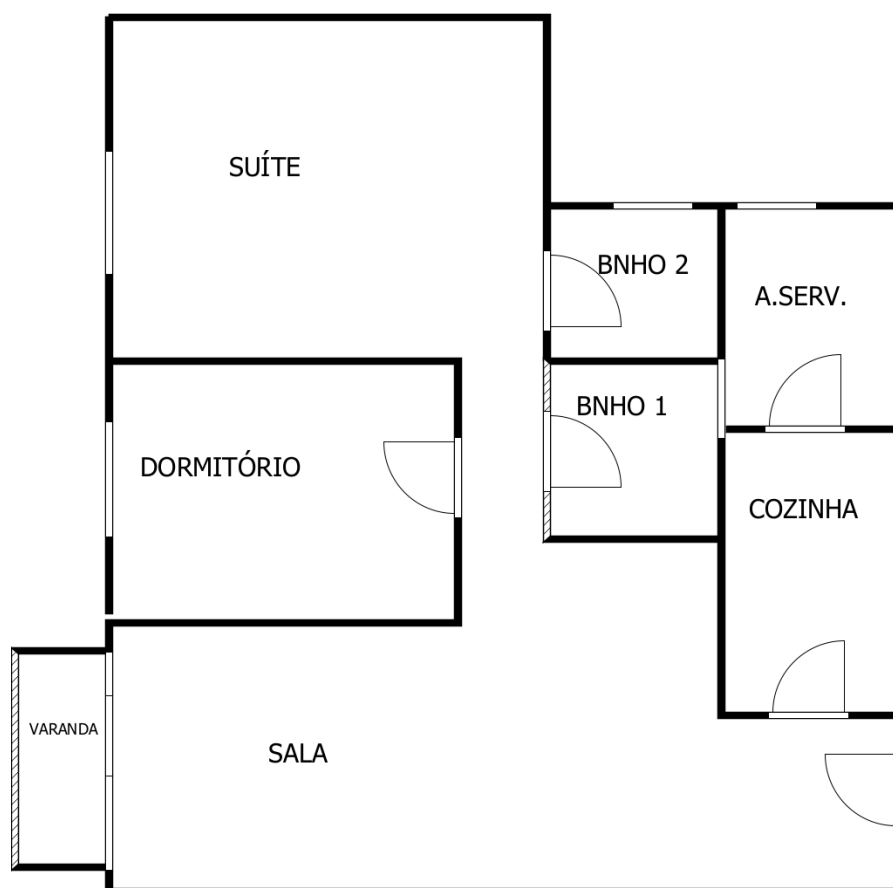
O croqui a seguir sem escala ilustra o apartamento em estudo

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista



Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 2

VISTA DA FACHADA O EDIFÍCIO



Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Foto 3

Vista do hall de entrada do edifício



Foto 4

Vista da piscina



Foto 5

Vista da academia



Foto 6

Vista da quadra de esporte



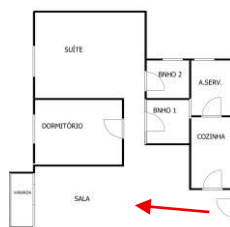
Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 7

APTO 51



VISTA DA SALA COM VARANDA



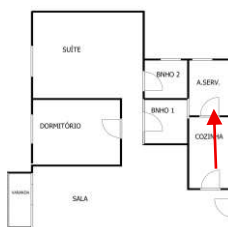
Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 8

APTO 51



VISTA DA COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

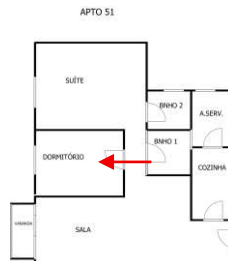


Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 9



VISTA DO DORMITÓRIO 1

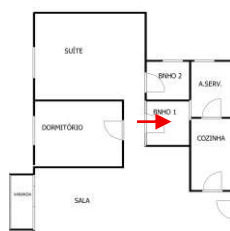


Carmen.ribo.pericias@gmail.com
Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 10

APTO 51



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

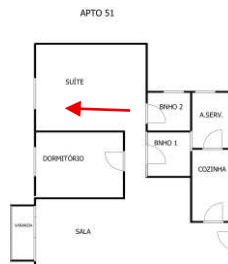


Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

FOTO 11



VISTA DO DORMITÓRIO DA SUÍTE



Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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

Foram coletadas e identificadas com fotos oito apartamentos ofertados, próximos ao avaliando, contendo duas vagas de garagem e com características e padrão construtivo semelhantes ao avaliando.

Um conjunto de fatores a cada elemento amostral foi aplicado sendo considerado homogeneizado, quando os valores ajustados apresentarem coeficiente menor de variação, em relação ao conjunto original.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

No saneamento da amostra, os dados discrepantes em mais ou menos 30% serão eliminados, após a homogeneização dos dados.

• FATORES APLICADOS

• Oferta

Os valores de oferta dos imóveis pesquisados foram ajustados mediante a aplicação de deságio de 5%, percentual adotado para representar a margem

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta e urbanista

de negociação usualmente verificada entre o preço anunciado e o efetivo valor de venda, em consonância com a prática do mercado imobiliário.

- **Transposição**

Fator destinado a corrigir as variações de valor decorrentes da localização das amostras em relação ao imóvel avaliando. Sua determinação baseia-se nos Índices Fiscais constantes da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de São Paulo, permitindo a homogeneização dos elementos comparativos quanto à influência da localização. Para o imóvel avaliando, foi considerado o Índice Fiscal 3.887,00

- **Benfeitorias**

No cálculo das benfeitorias, foram adotadas as diretrizes estabelecidas do estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" IBAPE-S.P. O imóvel em questão será classificado como Apartamento Médio c/ elevador- Coeficiente Padrão adotado – 5,075

- **Depreciação**

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

Imóvel:	20 anos
Estado de conservação:	Regular
Coeficiente de depreciação:	0,807

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Obtido mediante a seguinte expressão:

$$\mathbf{VI} = \mathbf{Au} \times \mathbf{Vu};$$

Onde:

VI = Valor do imóvel

Au - Área útil = 53,08m²

Vu - Valor unitário homogeneizado = R\$12.092,45/m²
(conforme pesquisa de mercado e resultados estatísticos a seguir:)

Substituindo e calculando, temos:

$$\mathbf{VI} = 53,08\text{m}^2 \times 12,092,45/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VI} = \mathbf{R\$641.867,25}$$

Ou, arredondando, para:

R\$ 642.000,00 (07/2026)

Apresenta-se, a seguir, a pesquisa de mercado que fundamenta a presente avaliação, considerando-se, de boa-fé, como confiáveis as informações obtidas junto aos informantes

Carmen.ribo.pericias@gmail.com
Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026		
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 4.023,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. MONTE SERRAT-COND. MONTBLANC			NÚMERO : 650		
COMP. : INTER.		BAIRRO : VL PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	100,00
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 :	4,568	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,465	IDADE : 42 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. :		2	VAGAS DESCOB. :
				0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	89,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :		89,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :		0	SALÃO DE FESTAS :
				0	SUB-SOLOS :
				0	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\$) :	659.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MARENGO IMÓVEIS				
CONTATO :	FÁTIMA / ELAINE				
OBSERVAÇÃO :			TELEFONE : (11)-22681010		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-47,56	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.034,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	4.138,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.750,17
PADRÃO Fp :	624,58	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,6704
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026		
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 3.582,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. AZEVEDO SOARES, COND.-COSTA DO OURO			NÚMERO : 425		
COMP. INTER. :	BAIRRO : VL PRUDENTE		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:	1.200,00	TESTADA - (ct) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,00
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 :		5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,610	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	84,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 84,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 730.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MARENGO IMÓVEIS				
CONTATO :	FÁTIMA / ELAINE				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-22681010				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	140,60	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.255,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.133,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.529,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2754
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026			
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 3.605,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : R. FERNANDES PINHEIRO - COND. NAVARRA			NÚMERO : 342			
COMP. INTER.	BAIRRO : VL PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA						
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO						
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00	
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 :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,79% IDADE : 21 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. :	2 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	66,08	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 66,08	
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	2 SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA :	0 SALÃO DE FESTAS : 0	
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR :	0 SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01 :		1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :		1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :		RC IMÓVEIS				
CONTATO :		VINILSON				
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-945911551				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :		179,94	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.501,21	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		127,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.808,30	
PADRÃO Fp :		0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.0267	
VAGAS		0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
			FT ADICIONAL 05 :	0,00		
			FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026		
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 3.887,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. SERRA DE BOTUCATU- COND. NEW HOME TATUAPÉ			NÚMERO : 441		
COMP. INTER. :	BAIRRO : VL PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	78,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 78,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	APTO/ANDAR :
				0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	SUB-SOLOS :
				0	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\$):	890.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MARENGO IMÓVEIS				
CONTATO :	FÁTIMA / ELAINE	TELEFONE : (11)-22681010			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.839,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.074,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.914,66
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0992
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 5



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026		
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 3.709,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. TIJUCO PRETO		NÚMERO : 1001			
COMP. : 16º ANDAR.		BAIRRO : VL PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
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 :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 90,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2 SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	RC IMÓVEIS				
CONTATO :	VINILSON				
OBSERVAÇÃO :			TELEFONE : (11)-945911551		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floe :	116,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.138,89	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	284,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.540,29	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0331	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
DADOS DA FICHA 4							
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/07/2026				
SETOR: 53	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 3.903,00	CHAVE GEOGRÁFICA:				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO: R.VILELA-COND. JADE		NÚMERO: 722					
COMP.: INTER.	BAIRRO: VL PRUDENTE	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:	1.200,00	TESTADA - (ct) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	80,00		
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:	5,075	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (K):	0,750	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES							
A. PRIVATIVA M²:	92,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00 TOTAL M²: 92,00		
EDIFÍCIO							
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2		
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0		
		SUPERIORES:		0	PISCINA:	0	
				APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
						SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO							
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00				
IMOBILIÁRIA:	MARENGO IMÓVEIS						
CONTATO:	FÁTIMA / ELAINE						
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-22681010						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-8,47	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.326,09		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	627,83	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.945,45		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0600		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00				
		FT ADICIONAL 05:	0,00				
		FT ADICIONAL 06:	0,00				

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 7



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 7									
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/07/2026				
SETOR: 53	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 3.122,59		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO: R. SERRA DE JAPI-COND. QUADRA AZUL					NÚMERO: 320				
COMP.: 14º ANDAR BAIRRO: VL PRUDENTE					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:	1.200,00	TESTADA - (ct) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	80,00				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não				
TOPOGRÁFICA:	piano								
CONSISTÊNCIA:	seco								
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:		FACE:					
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		5,075		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,610	IDADE: 30	anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²: 70,00			
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS: 0									
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00						
IMOBILIÁRIA:	MARENGO IMÓVEIS								
CONTATO:	FÁTIMA / ELAINE								
OBSERVAÇÃO:					TELEFONE: (11)-22681010				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc:	564,79	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:		11.535,71			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.980,37	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:		15.080,88			
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,3073			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00						
		FT ADICIONAL 05:	0,00						
		FT ADICIONAL 06:	0,00						

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

Elemento comparativo 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/07/2026			
SETOR : 53	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 3,887,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. SERRA DE BOTUCATU		NÚMERO : 510			
COMP. :	BAIRRO : VL PRUDENTE	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 :	1,200,00	TESTADA - (cf) m :	15,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	5,075		
COEF. DEP. (k) : 0,807		CONSERVAÇÃO : c - regular			
IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00		
VAGAS COB. : 2		VAGAS DESCOB. : 0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	53,08	ÁREA COMUM M² :	0,00		
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	53,08		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0		
SALÃO DE FESTAS : 0		SUB-SOLOS : 0			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00		
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00		
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Código do anunciante: AP00385				
CONTATO :	DANILE	TELEFONE : (11)-22681010			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.170,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.170,31
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		

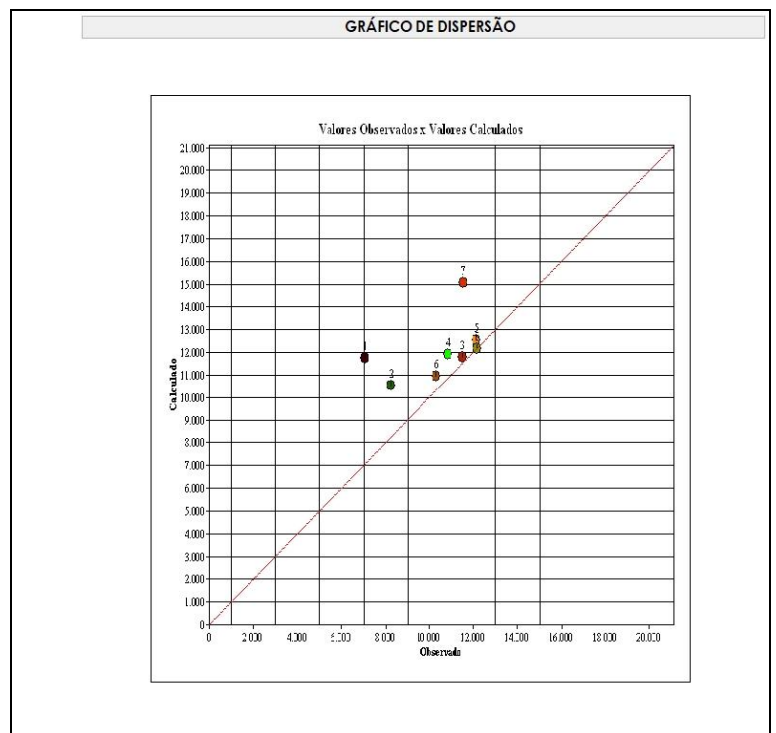
Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	R. MONTE SERRAT-COND. MONTBLANC ,650	7.034,27	11.750,17	1,6704
☒ 2	R. AZEVEDO SOARES, COND.-COSTA DO OURO ,425	8.255,95	10.529,56	1,2754
☒ 3	R. FERNANDES PINHEIRO - COND. NAVARRA ,342	11.501,21	11.808,30	1,0267
☒ 4	R. SERRA DE BOTUCATU- COND. NEW HOME TATUAPE ,4-	10.839,74	11.914,66	1,0992
☒ 5	R. TIJUCO PRETO ,1001	12.138,89	12.540,29	1,0331
☒ 6	R.VILELA -COND. JADE ,722	10.326,09	10.945,45	1,0600
☒ 7	R. SERRA DE JAPI-COND. QUADRA AZUL ,320	11.535,71	15.080,88	1,3073
☒ 8	R. SERRA DE BOTUCATU ,510	12.170,31	12.170,31	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	7.034,27	11.750,17
2	8.255,95	10.529,56
3	11.501,21	11.808,30
4	10.839,74	11.914,66
5	12.138,89	12.540,29
6	10.326,09	10.945,45
7	11.535,71	15.080,88
8	12.170,31	12.170,31



Carmen.ribo.pericias@gmail.com
Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA SERRA DE BOTUCATU 510 TATUAPE SAO PAULO - SP Data : 22/07/2026
Cliente : 1ºVC TATUAPE
Área terreno m² : 1.500,00 Edificação m² : 53,08 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.475,27
Desvio Padrão : 1.879,93
- 30% : 7.332,69
+ 30% : 13.617,85

Coefficiente de Variação : 17,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.092,45
Desvio Padrão : 1.369,31
- 30% : 8.464,72
+ 30% : 15.720,19

Coefficiente de Variação : 11,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
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 dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.092,45

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12.092,45000

VALOR TOTAL (R\$): 641.867,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.407,41

INTERVALO MÍNIMO : 11.407,41

INTERVALO MÁXIMO : 12.777,49

INTERVALO MÁXIMO : 12.777,49

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

6. CONCLUSÃO

Tendo como base a pesquisa de mercado comparativa de apartamentos, o valor do imóvel, localizado na **Rua Serra de Botucatu, nº510, Edifício Exclusive, apto nº51, 5ºandar, 27ºSubdsitrito do Tatuapé, São Paulo.**, resulta em:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 642.000,00

(Seiscentos e quarenta e dois mil reais)

07/2026

Carmen.ribo.pericias@gmail.com

Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta e urbanista

7.ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos que se compõem de 30 folhas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de julho de 2026.



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ
Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CAU- A 7454-3

Carmen.ribo.pericias@gmail.com
Rua Serra da Bocaina, nº570, cj.48, Edifício Majorie, Mooca, S.P.