

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA
DA CAPITAL – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 0007568-43.2023.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial,
nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR
ARBITRAMENTO**, requerida por **VERA LÚCIA RIBEIRO
PREZADO**, em face de **SÉRGIO PASCHOALON**, dando por
terminado seus estudos vem, mui respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, para apresentar as suas conclusões
consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou os
valores de mercado para a data atual, e os valores locativos para a
data da citação, que se deu em 22/02/2023, para os imóveis
situados na (1) Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé – São Paulo/SP;
e (2) Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jardim Novo Carrão – São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2.024.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

VALOR DO IMÓVEL (1):

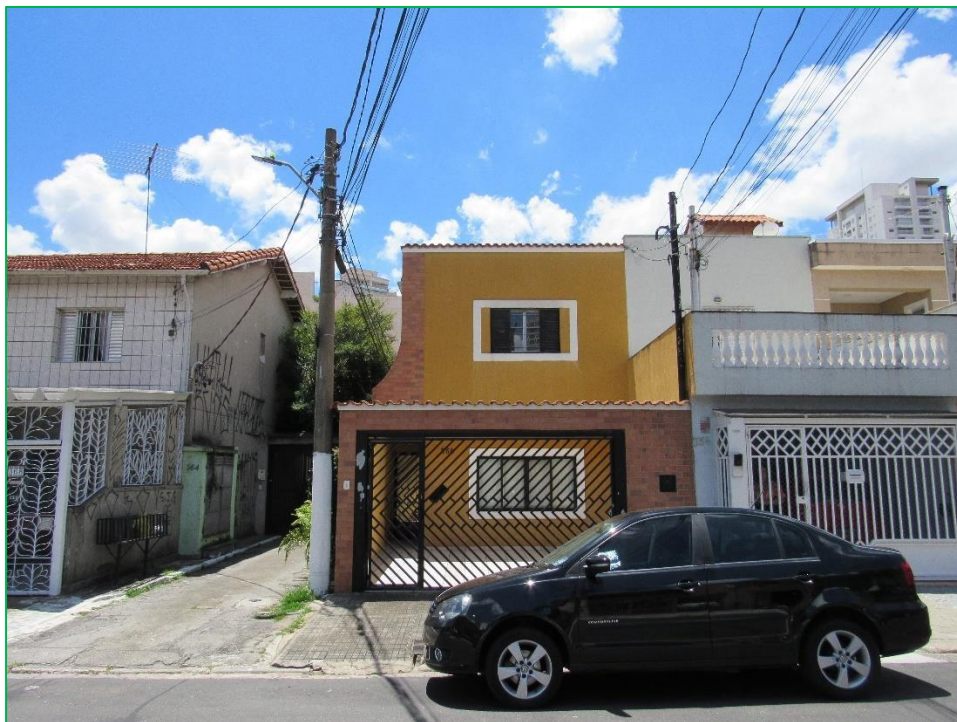
Matrícula nº 182.367, do 9º CRI de São Paulo
Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé - São Paulo/SP
R\$ 933.000,00
(novecentos e trinta e três mil reais)

Base: MARÇO / 2024

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO:

R\$ 4.315,00
(quatro mil, trezentos e quinze reais mensais)

Base: FEVEREIRO / 2023



Fachada do imóvel 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

VALOR DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 55.574, do 9º CRI de São Paulo
Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jd. Novo Carrão - São Paulo/SP
R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

Base: MARÇO / 2024

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO:

R\$ 1.245,00

(um mil, duzentos e quarenta e cinco reais mensais)

Base: FEVEREIRO / 2023



Fachada do imóvel 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Nos termos da R. Sentença:

"condenar o Requerido a pagar para a Requerente, a título de aluguel pelo uso exclusivo do bem, a importância corresponde a 50% do valor do aluguel, desde a citação até o dia da alienação do bem, com a partilha do produto da venda".

Portanto, o objetivo do presente laudo pericial é a apuração dos valores de mercado para alienação, bem como os valores locativos para a data da citação, que se deu em 22/02/2023, para os imóveis situados na (1) Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé – São Paulo/SP; e (2) Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jardim Novo Carrão – São Paulo/SP, nos termos da R. Determinação de fls. 246.

A parte Autora apresentou rol de quesitos (fls. 251/252).

- DO IMÓVEL 1:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé – São Paulo/SP, assim descrito na matrícula nº 182.367, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 174/175):

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
182.367

ficha
01

São Paulo, **22 de janeiro de 2004**

IMÓVEL:- UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Maria Eugênia, nº 358, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, medindo 5,20m de frente; por 28,20m da frente aos fundos; tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 146,64m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 356; do lado esquerdo com a Travessa Adelaide de Ascensão Raymundo; e, nos fundos com uma Vila que tem entrada pelo nº 336 da Rua Sabatino Nastari.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram científicadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 253/255. Em diligência ao imóvel, o Sr. Sérgio Paschoalon, ora réu, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente e acompanhou as vistorias, a Dra. Fabiani Lopes, patrona da parte Autora.

2.1 - DO LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

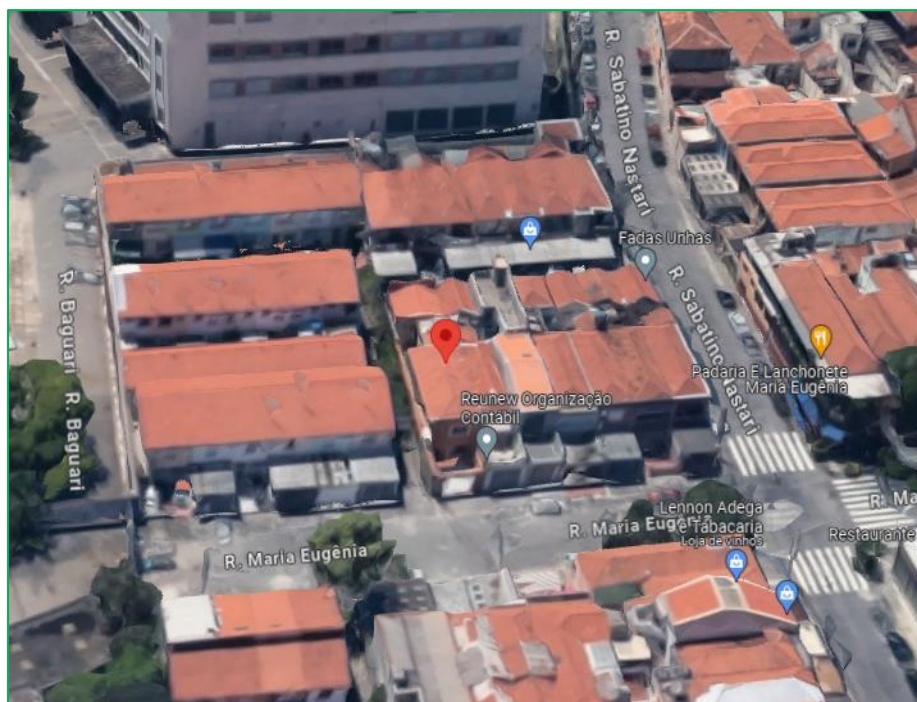
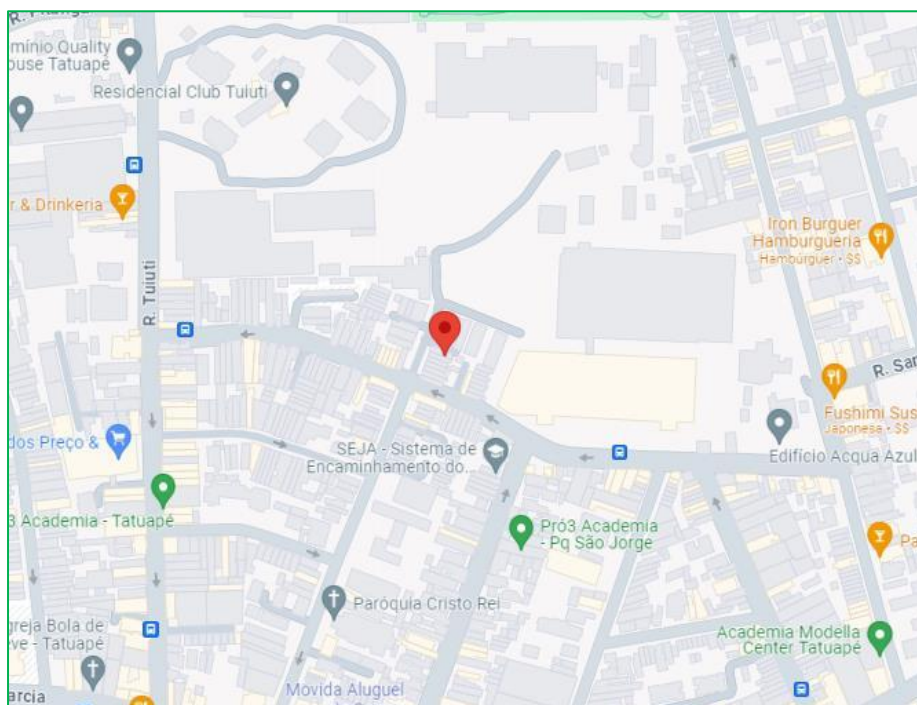
Trata-se de terreno com edificação assobradada, com características de uso residencial, situado na Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé – São Paulo/SP.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



RUA MARIA EUGÊNIA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR:	062
QUADRA:	207
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.302,03



Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
062.207.0022-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

A Certidão de Dados Cadastrais e a Planta da Quadra Fiscal do imóvel são mostrados a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

CONTRIBUINTE: 062.207.0022-8



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 062.207.0022-8

Local do Imóvel:
R MARIA EUGENIA, 358
CEP 03081-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA EUGENIA, 358
CEP 03081-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	147	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	147		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.144,00
- da construção:	1.951,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	378.202,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	112.378,00
Base de cálculo do IPTU:	490.580,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/05/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

SETOR. 62

DESDO BRO DA QUADRA 115
 ESCALA 1:500

2ª ZONA

QUADRA. 207

REVISÃO P/ 1966

1968

1969

1970

1971-30-12-71

1972-21-05-29/2/72

REV. 1979-22-4-79

DA RITA

PAR 43012/89 I. 6.90 EL CID

Pop. 22002/91 (19.08.91) P₂
 ATU.2002 05/08 DAFINE

DIVISA C/A QUADRA - 210

RUA MARIA EUGENIA

DIVISA C/A QUADRA - 240

388	5	0	21	13	0	4	16	4	5
384	4	0	2	12	0	4	14	4	14
380	4	0	3	11	0	4	12	4	15
376	4	0	4	10	0	4	10	4	16
372	4	0	5	9	0	4	8	4	17
368	4	0	6	8	0	4	6	4	18
364	4	0	22	7	15	4	4	4	19
358	5	0	22	15	0	4	2	4	20
356	4	0	23	14	0	4	1	4	21
350	4	0	24	13	0	4	0	4	22
348	4	0	25	12	0	4	0	4	23
342	4	0	26	11	0	4	0	4	24
340	4	0	27	10	0	4	0	4	25
336	5	0	28	9	0	4	0	4	26

RUA SABATINO NASTARI

RUA SEM NOME

CÓD. - 1

C/C

cod. loc. 17.560-9

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 - (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa e média.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Rua Sabatino Nastari, Avenida Celso Garcia, Rua Tuiuti e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão simples e médio.

2.1.5 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico,

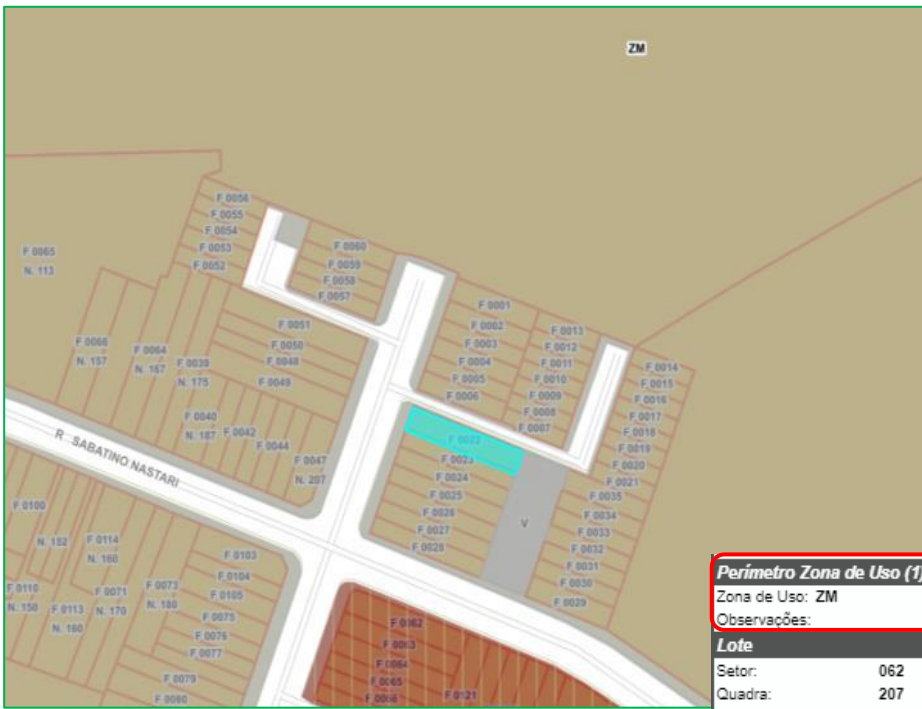
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



Perímetro Zona de Uso (1)
Zona de Uso: ZM
Observações:

Lote
Setor: 062
Quadra: 207
Lote: 0022
Dígito SQL: 8
Condomínio: 00
Tipo quadra: FISCAL
Tipo lote: FISCAL
CodLog: 132390
Nome logradouro: R MARIA EUGENIA
Número porta: 358
Complemento:
Situação: ATIVO
Uso: Residencial
Área terreno (m2): 147
Área construída (m2): 180
Código do contribuinte: 062.207.0022-8

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:38, sob o número WTAT24700545348. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código AUUgQCMS.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1				
	ZCOR	ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM				
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1				
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZEIS-5				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUPa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O terreno possui topografia plana, condições no solo e superfície aparentando ser firme e seco, em formato regular, com 5,20 metros de frente em projeção para a Rua Maria Eugênia, e área total de 146,64 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 28,20 metros, e encontra-se matriculado sob nº 182.367, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição cadastral junto a Municipalidade, contribuinte nº 062.207.0022-8.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso residencial, com a área construída de 187,57 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física real de 54 anos (1970), e idade física aparente de 20 (reformada), podendo ser classificada como "Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE", e enquadra-se na referência "D" – entre regular e necessitando de reparos simples.

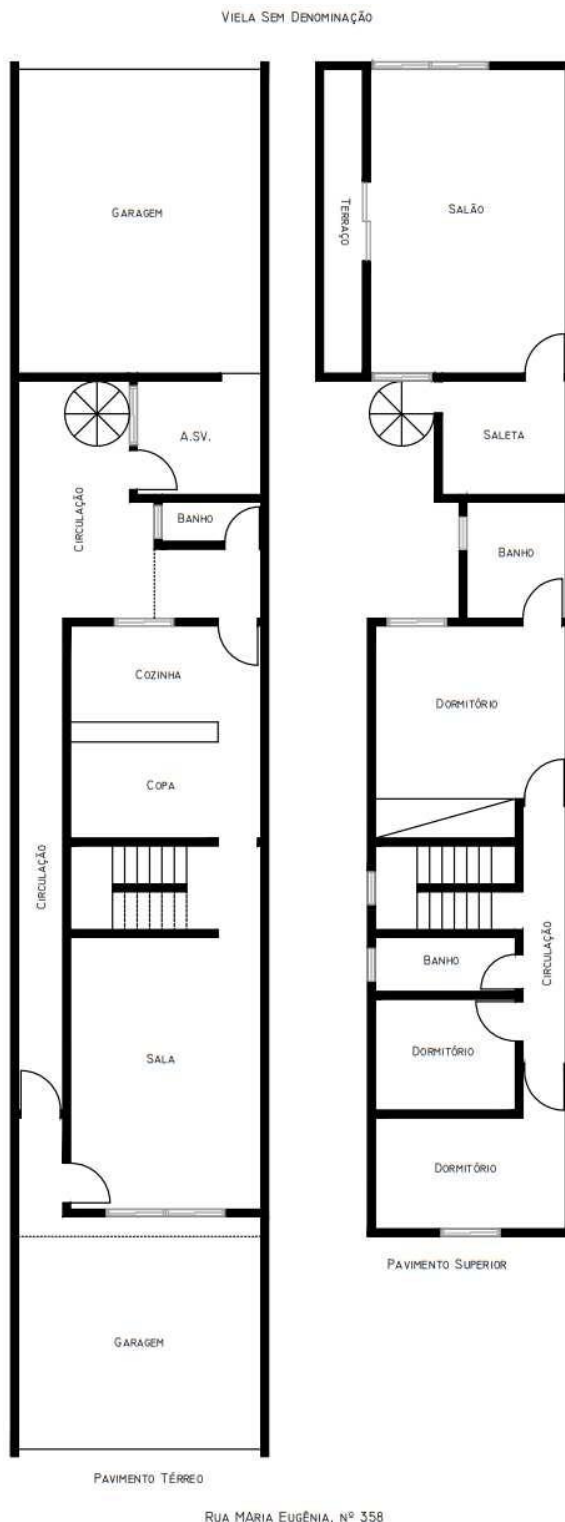
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

CROQUI DO IMÓVEL

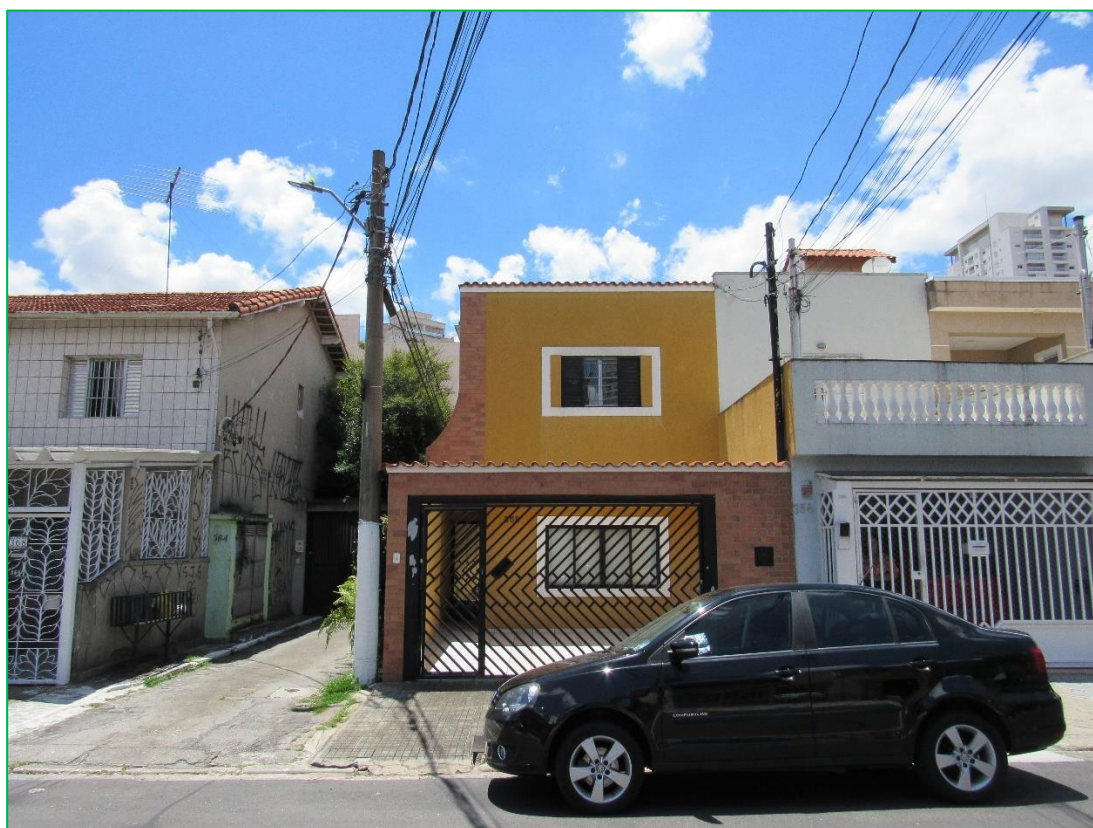


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



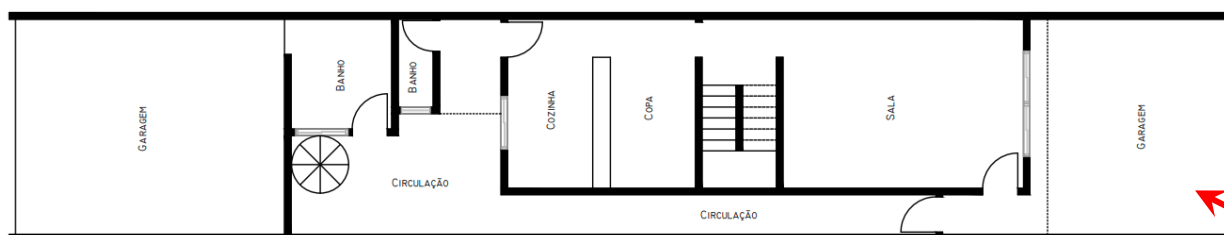
Fachada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



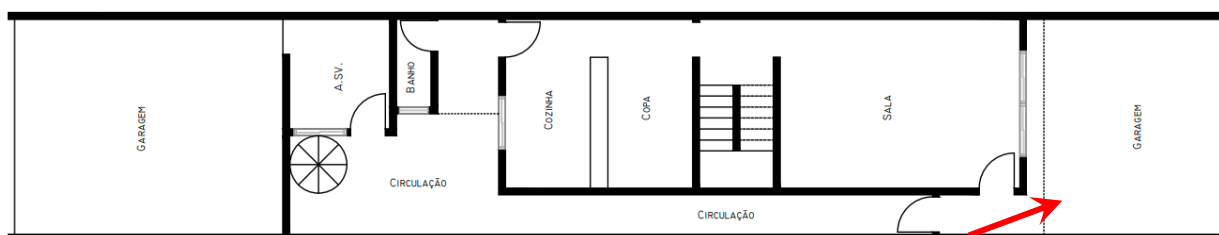
Garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



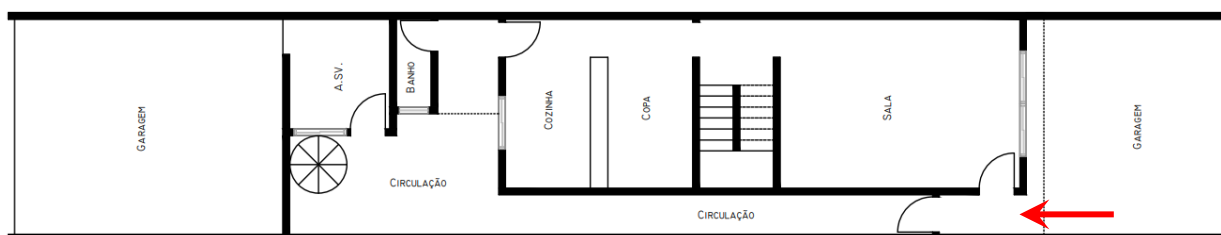
Outra vista da garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



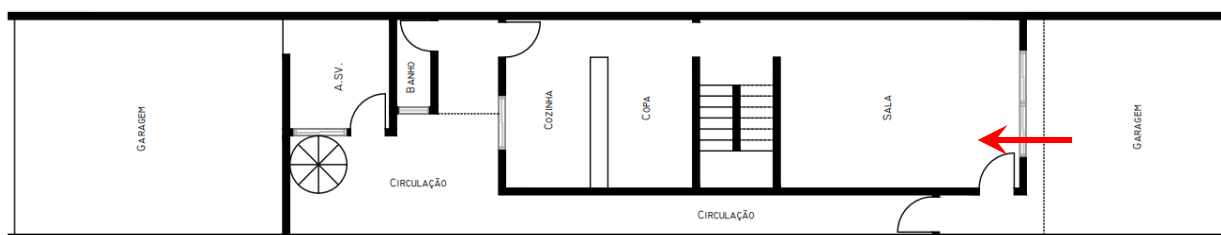
Hall de entrada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

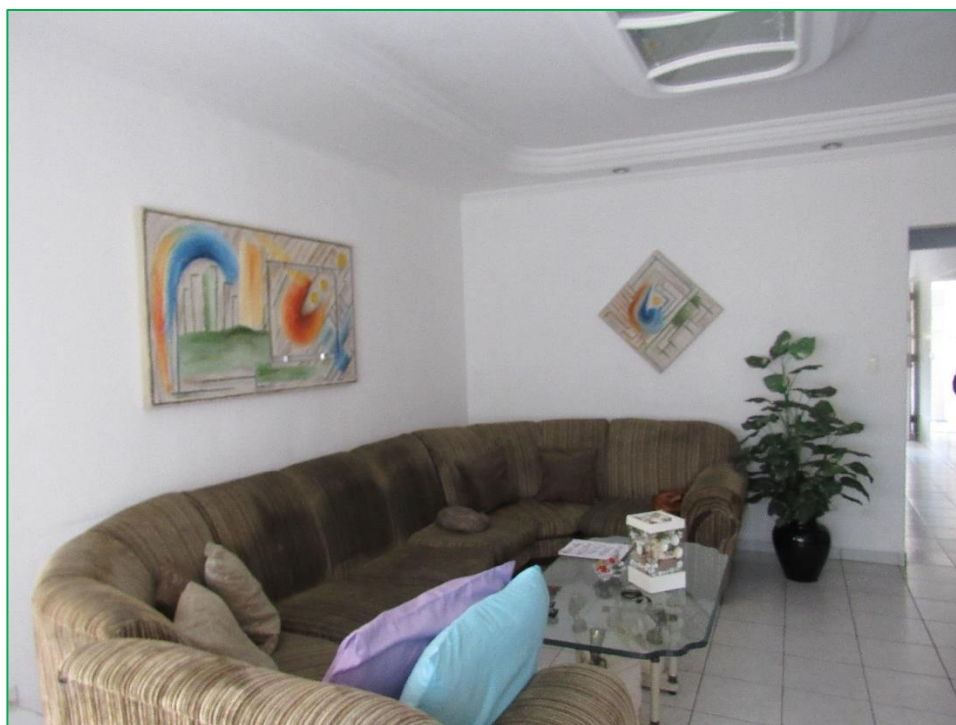
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



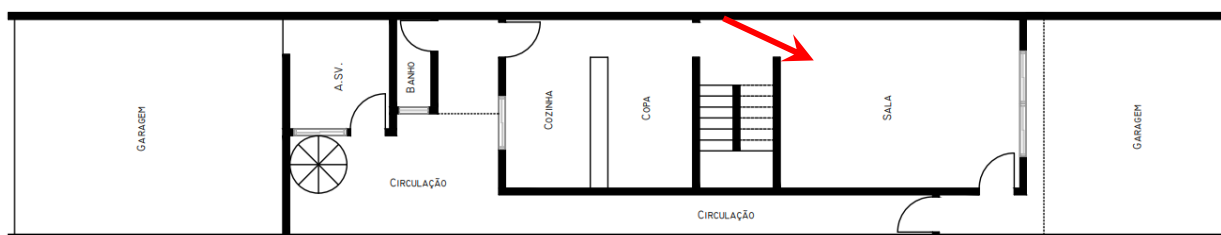
Sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



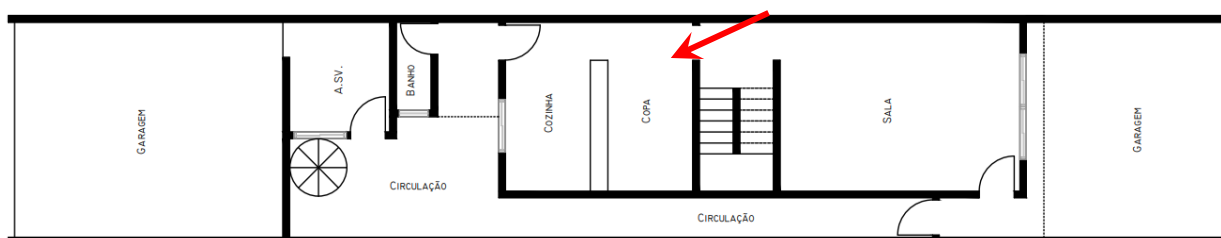
Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



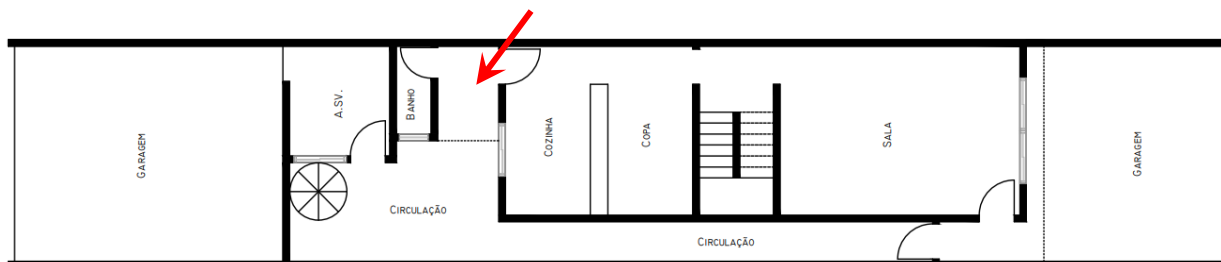
Copa / cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

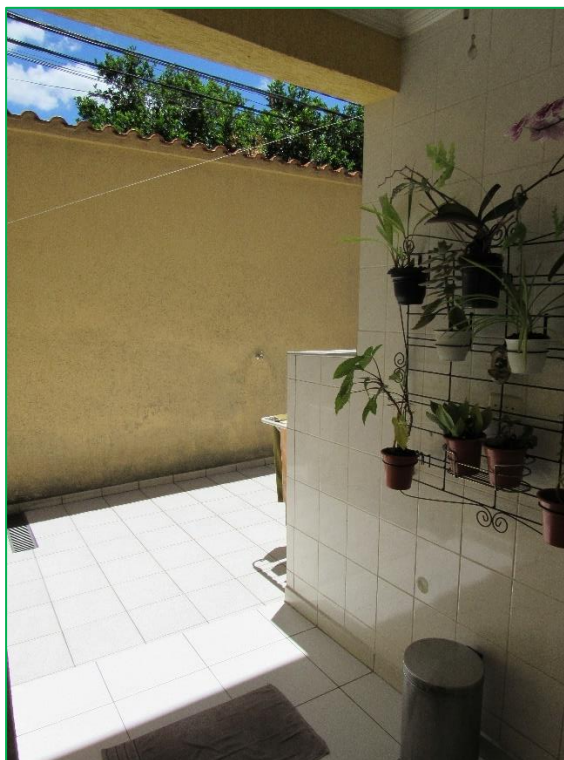
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



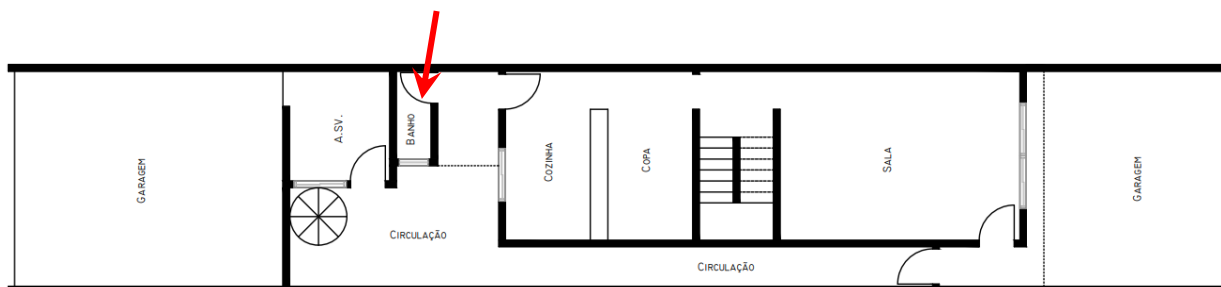
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



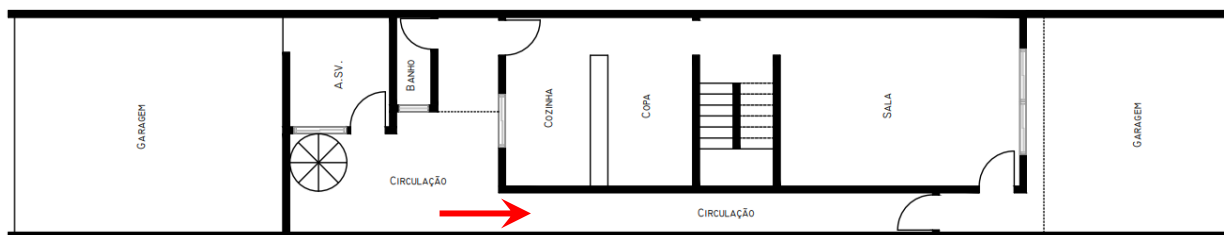
Lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



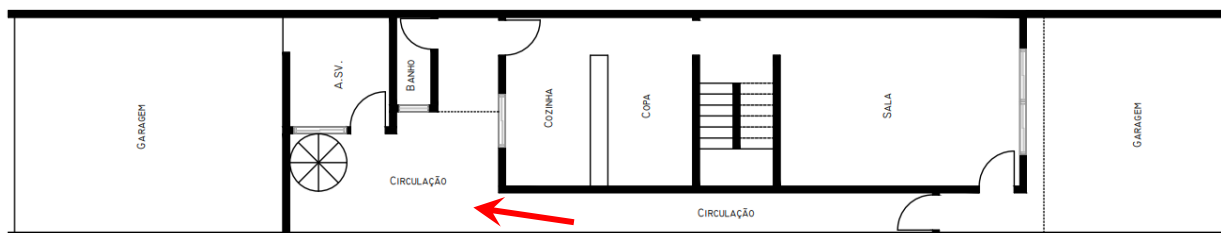
Circulação lateral.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

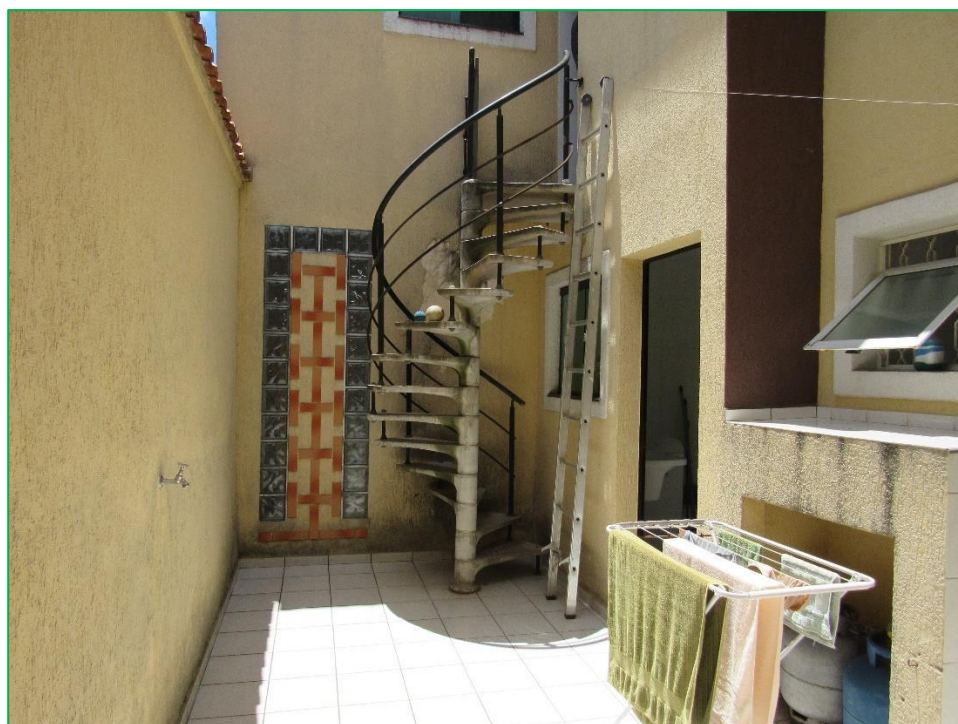
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



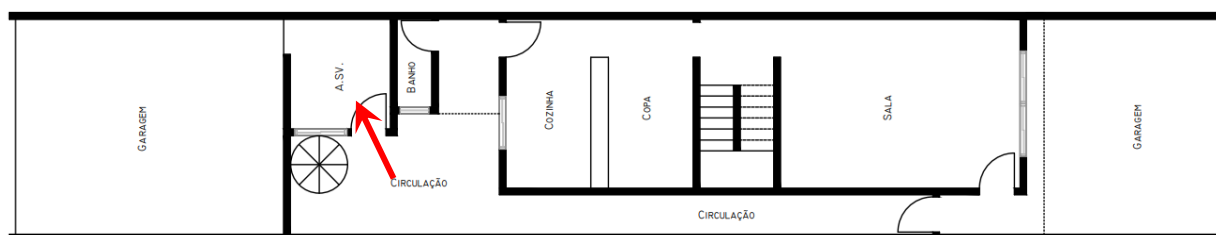
Circulação / área livre.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

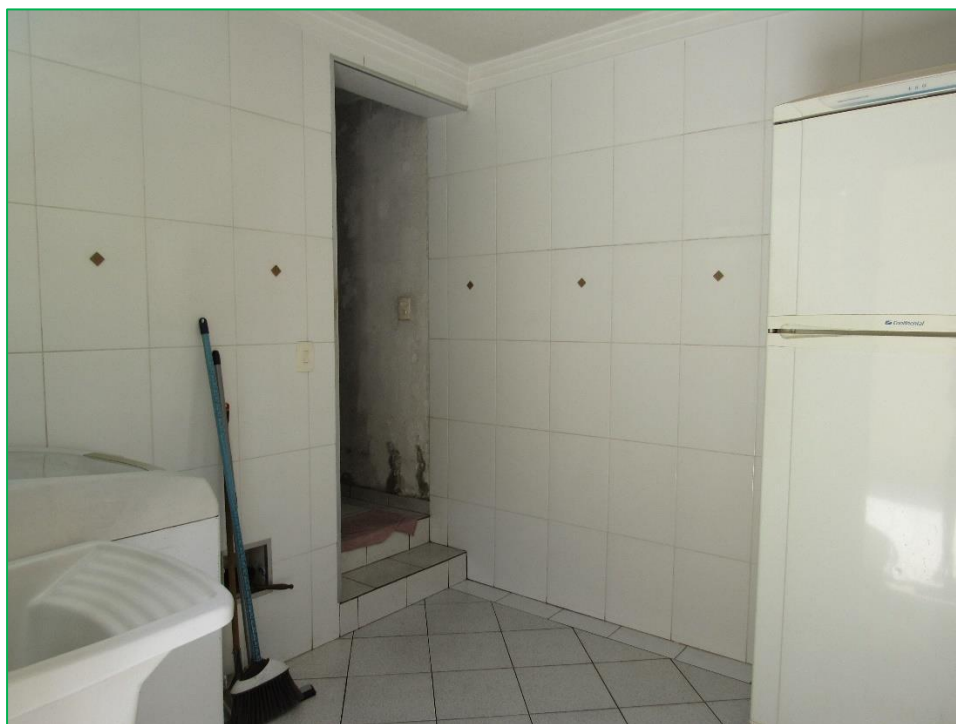
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



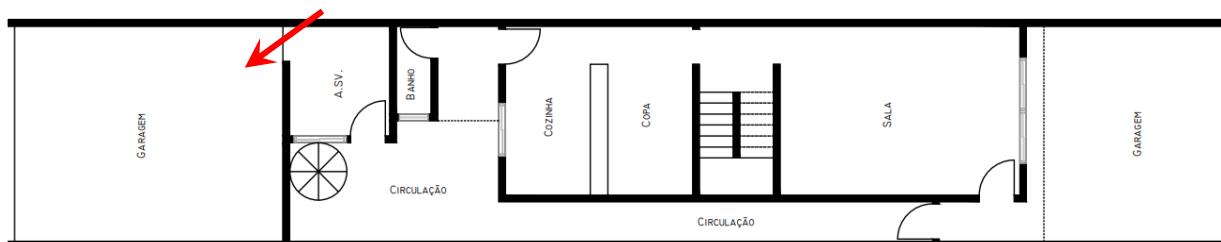
Área de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



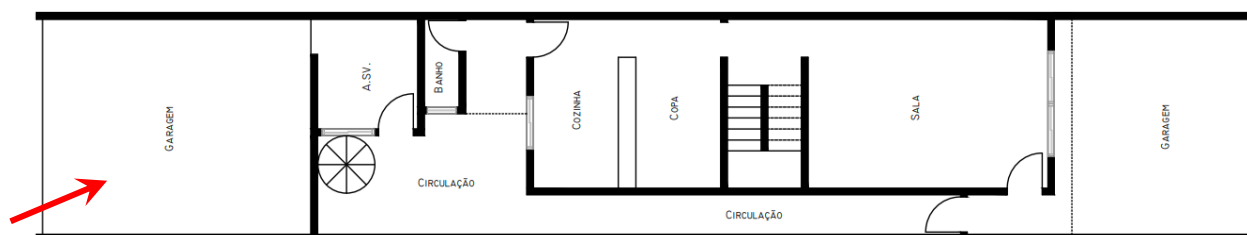
Garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



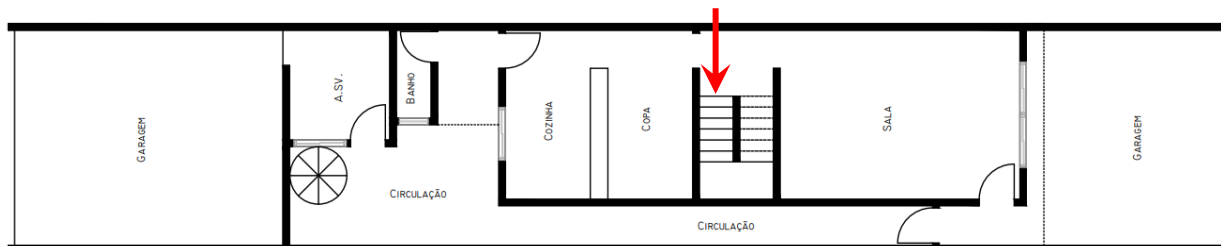
Outra vista da garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

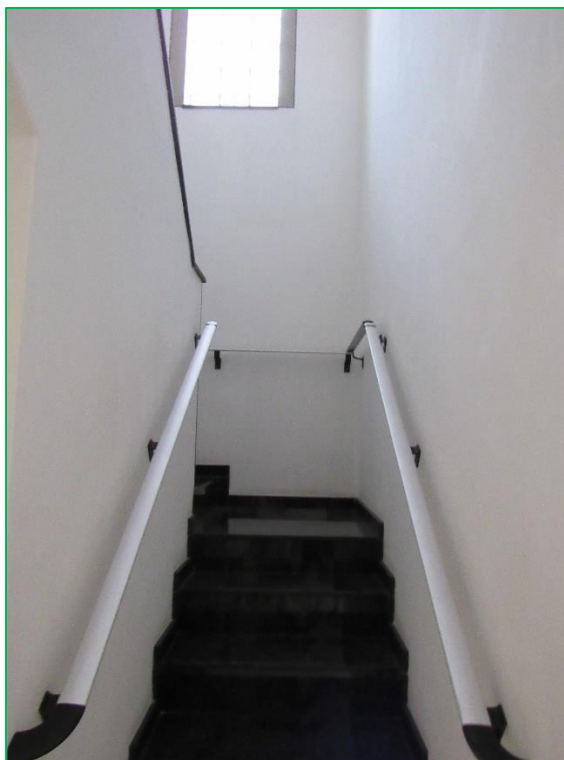
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento térreo:



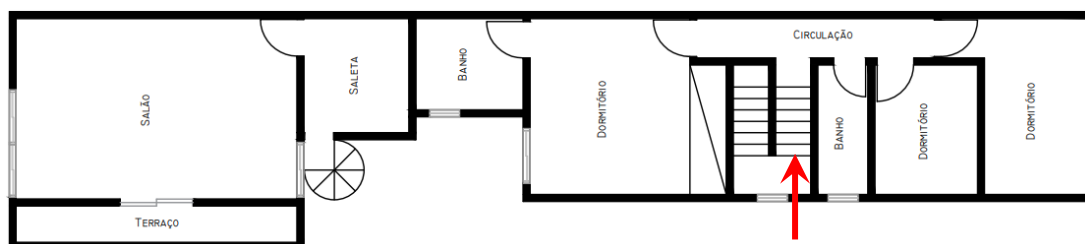
Escada de acesso ao pavimento superior.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

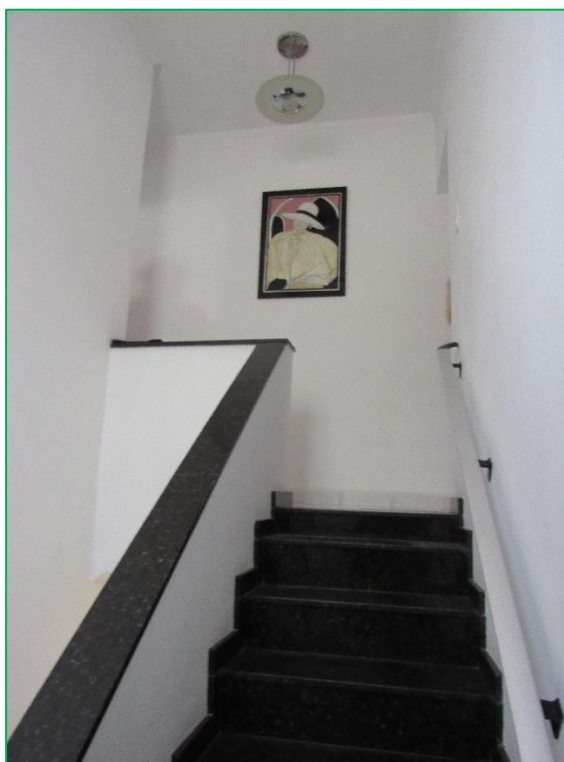
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



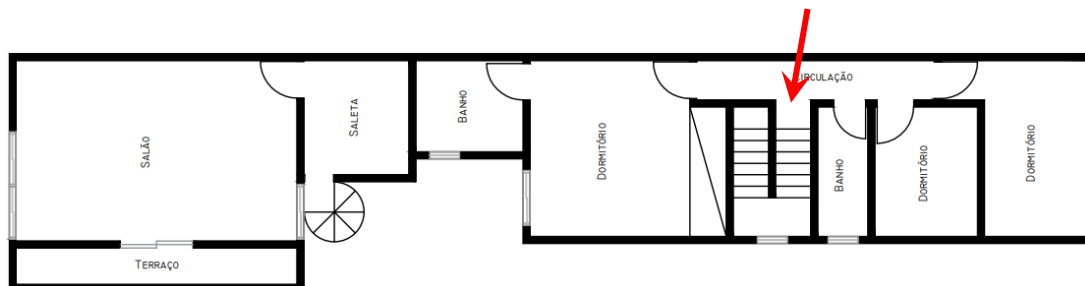
Outra vista da escada de acesso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

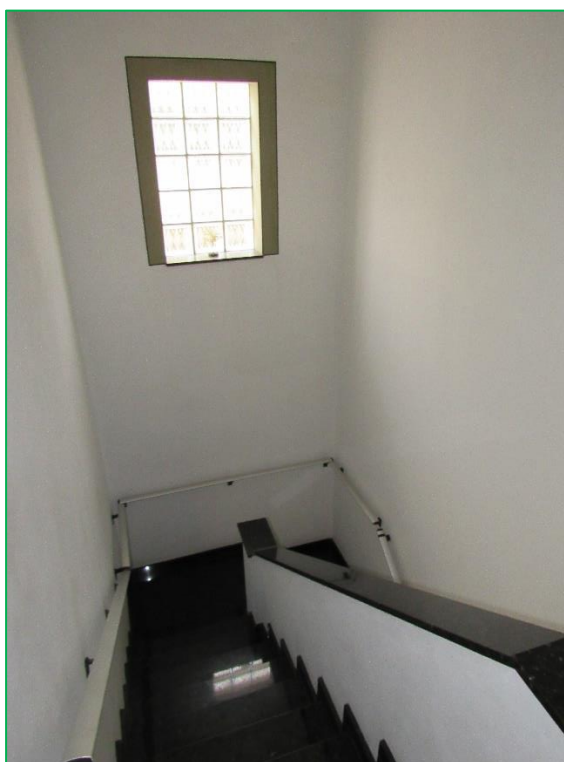
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



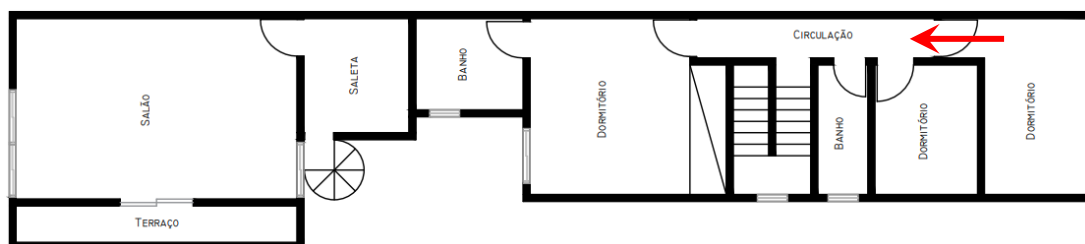
Outra vista da escada de acesso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

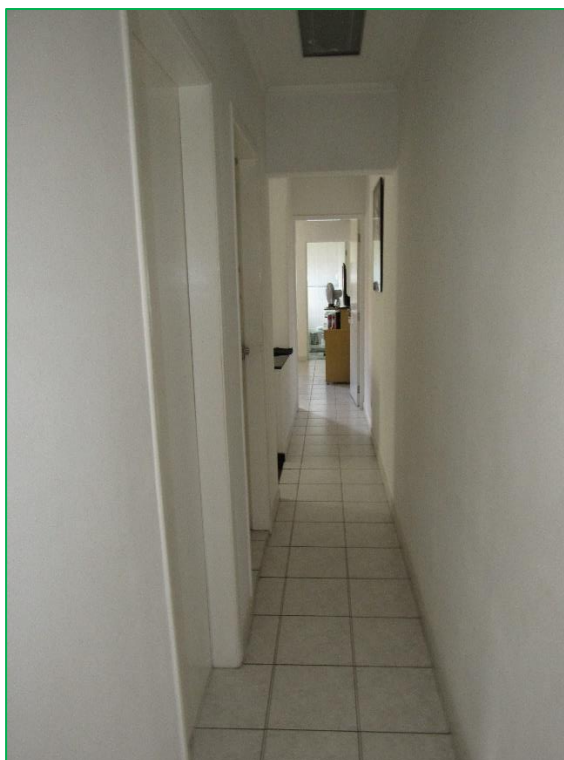
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



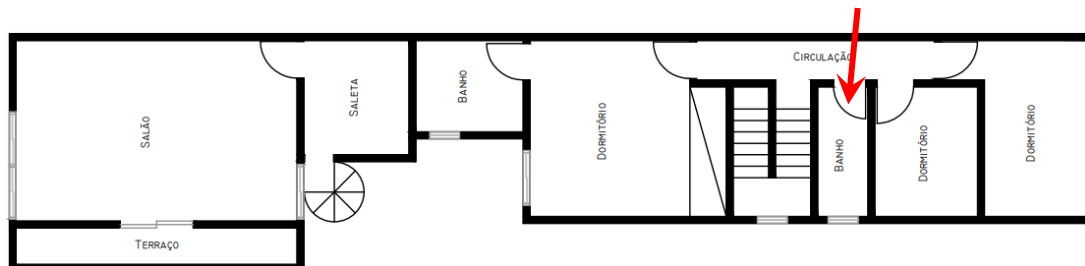
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



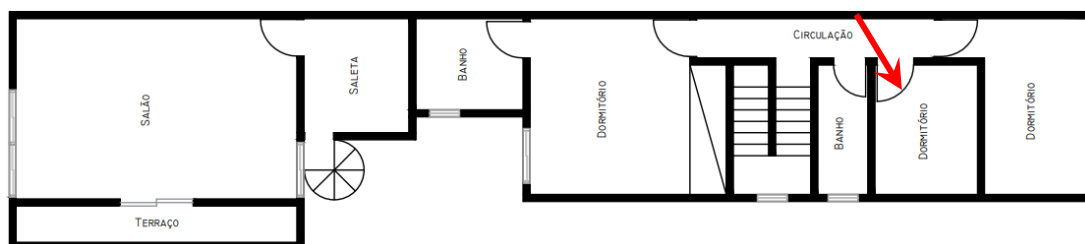
Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



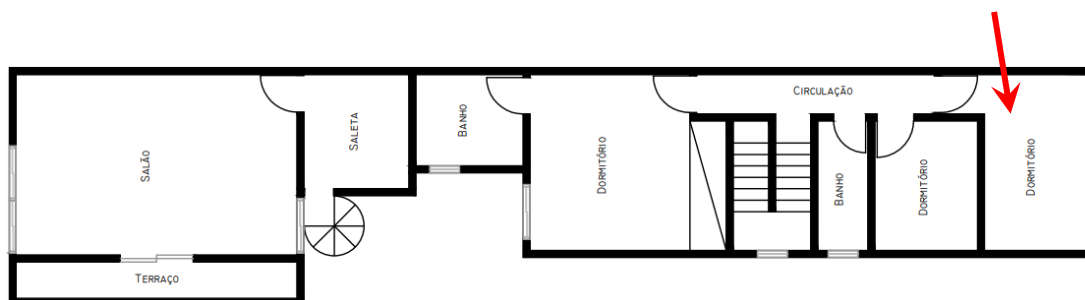
Dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



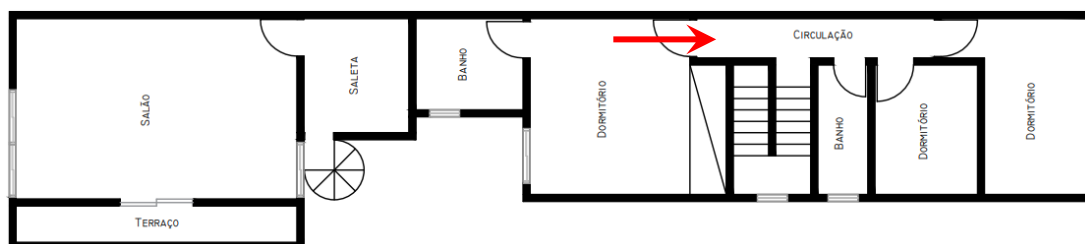
Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

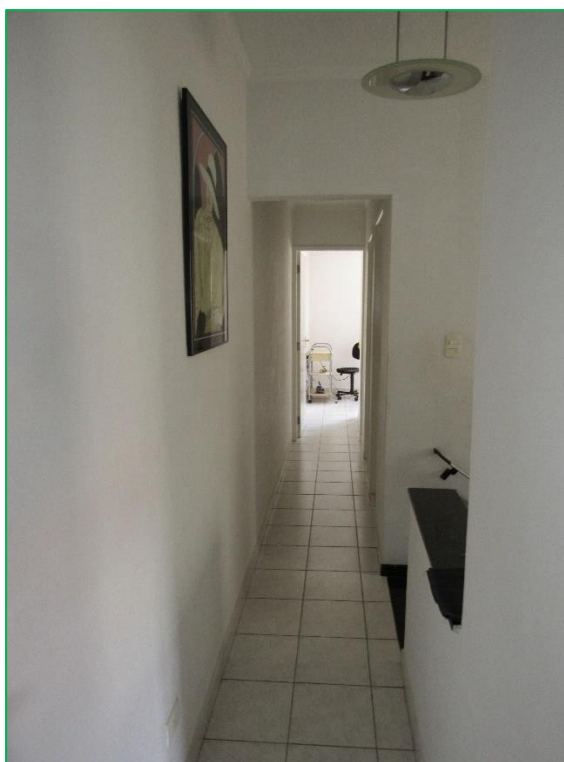
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



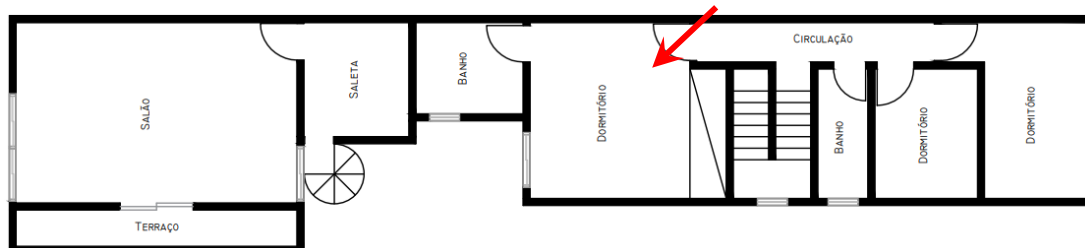
Outra vista da circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

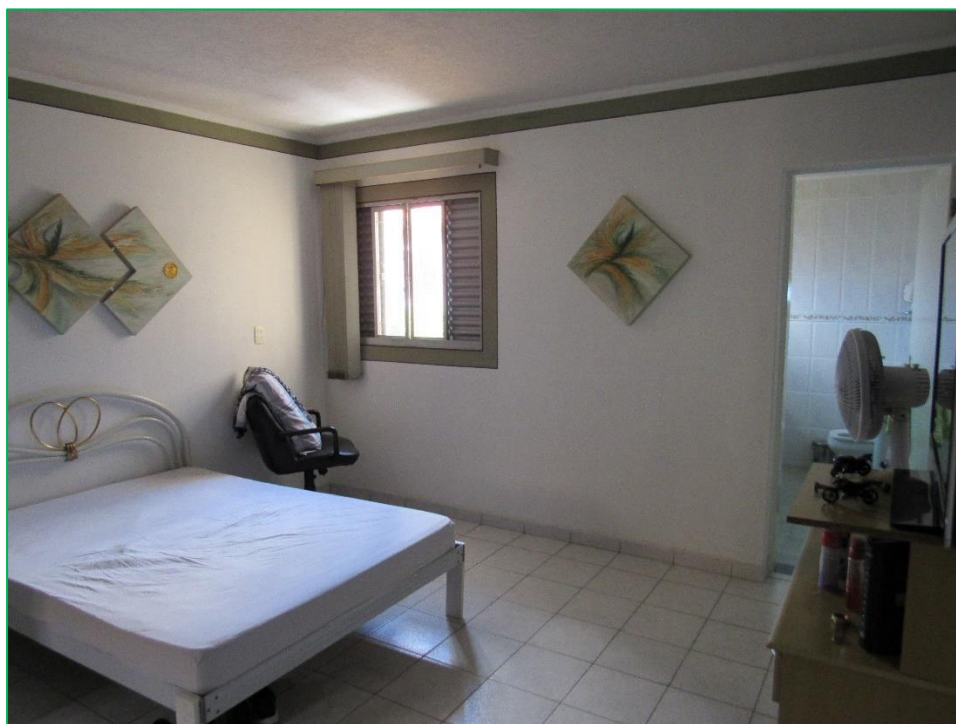
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



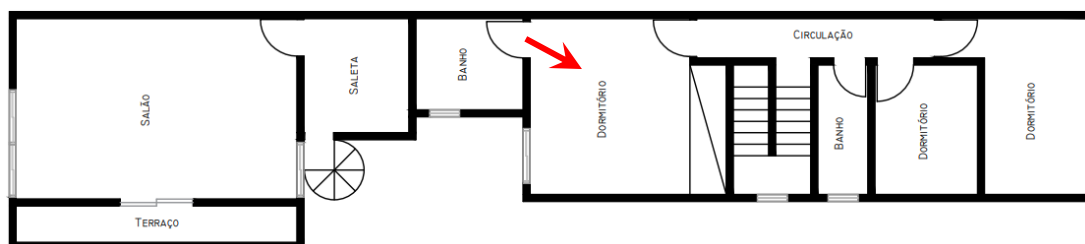
Dormitório 3.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

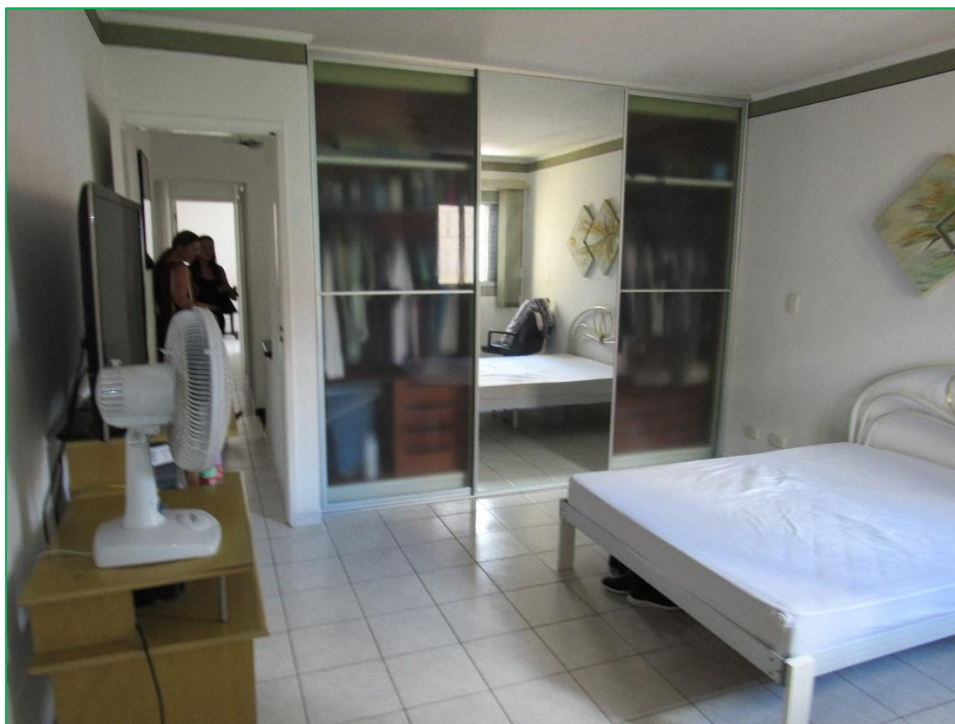
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



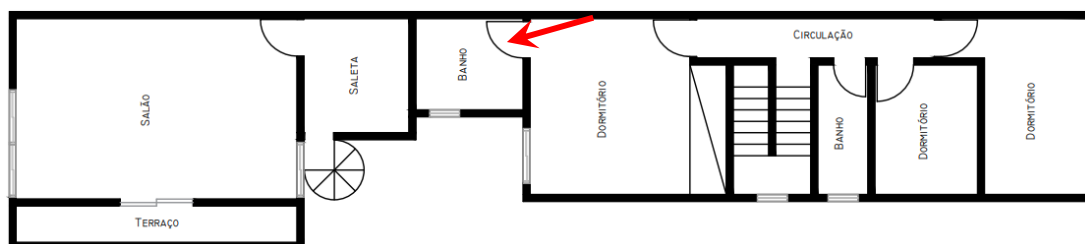
Outra vista do dormitório 3.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



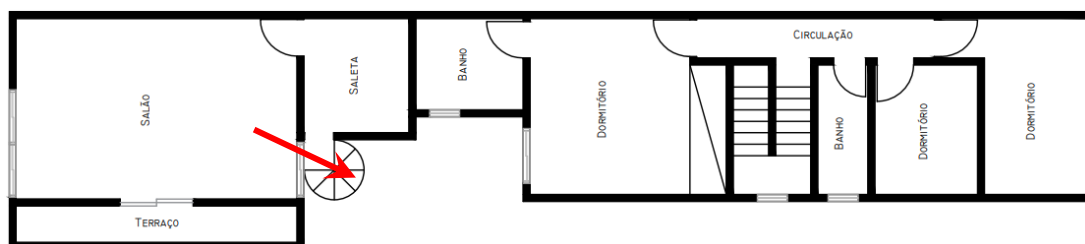
Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



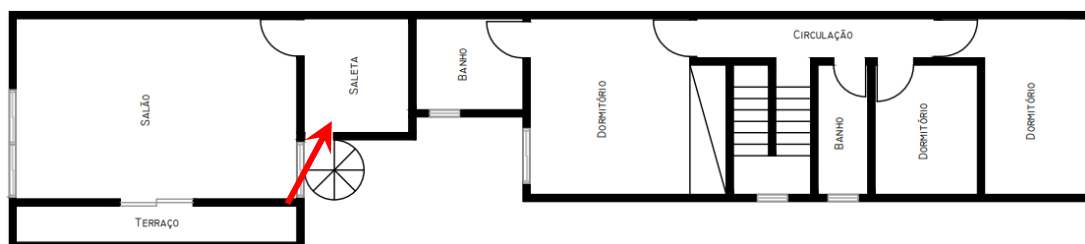
Aspectos gerais do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



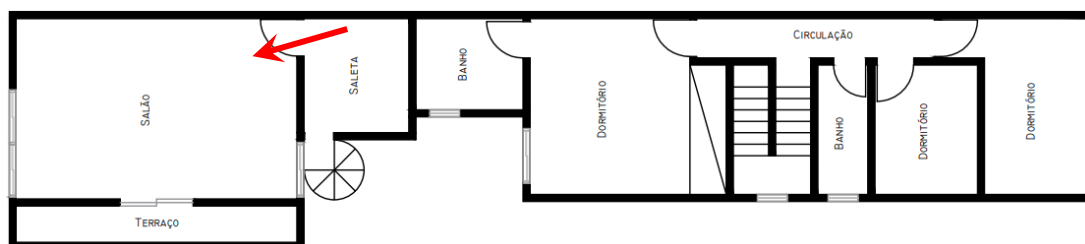
Saleta.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



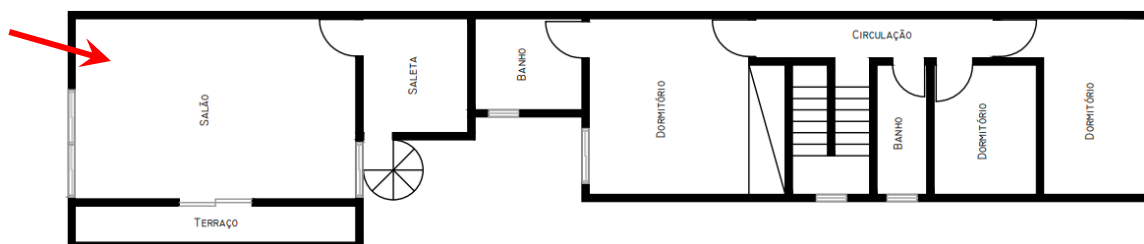
Salão.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



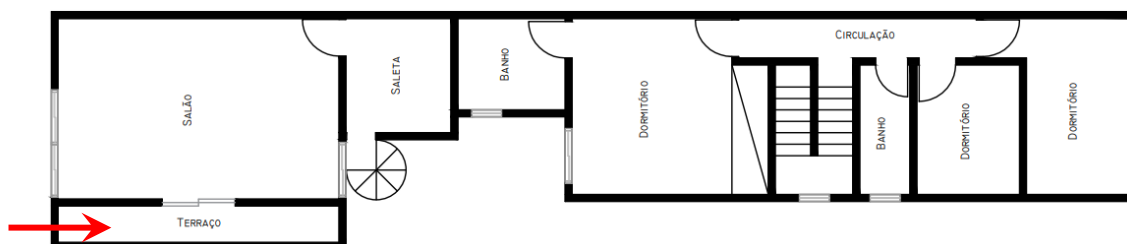
Outra vista do salão.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA MARIA EUGÊNIA, Nº 358



Pavimento superior:



Terraço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 1

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno: **VT = AT x Vu**

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

A) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

B) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
IBAPE SP S/A - EMPRESA DE DIREITO PRIVADO

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{máx}	r ^f	r ^p	C _f	C _a				
Grupo I Zona de uso residencial H2 (R2B)	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II Zona ocupação vertical H3 (R2B2)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)²	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 – 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 – 4.000 (1)²	

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
IBAPE SP S/A - EMPRESA DE DIREITO PRIVADO

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área	Intervalo	Observações gerais	
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{máx}	r ^f	r ^p	C _f	C _a	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zona industrial ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$\mathbf{CF = (FP / FR)^f, dentro dos limites: FR / 2 \leq FP \leq 2FR}$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

D) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$\mathbf{CP = 1,0, dentro dos limites: Pmin \leq PE \leq Pmax;}$$

$$\mathbf{CP = (PE/Pmin)^p, dentro dos limites: 1/2 Pmin \leq PE \leq Pmin;}$$

$$\mathbf{CP = (0,5)^p, para: PE < 1/2 Pmin;}$$

$$\mathbf{CP = (Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p\},}$$

dentro dos limites: Pmax ≤ PE ≤ 3,0 . Pmax;

$$\mathbf{CP = (Pmax/3,0 . Pmax) + \{[1-(Pmax/3,0 . Pmax)]. (Pmax/3,0 . Pmax)^p\}, para: PE > 3,0 . Pmax}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

E) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

F) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

G) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

H) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

I) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

K) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE
- USP.

L) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

M) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 2.023,97/m²** (*dois mil, vinte e três reais e noventa e sete centavos por metro quadrado*) – março / 2024.

3.3 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) **Valores unitários:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Sem desoneração . R8-N

1.959,87

▲ 0,10%

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias: O valor unitário da edificação

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K x (1 – R)**, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

3.4 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\mathbf{VI = (VT + VB) \times Fc}$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

3.5.- AVALIAÇÃO DOS LOCATIVOS

A determinação do valor locativo mensal para a data base da citação (fevereiro de 2023), será realizada em consonância com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”.

A avaliação se dará pelo Método da Remuneração do Capital, que consiste em se estabelecer o valor do aluguel, mediante a aplicação de uma taxa de renda apurada na região, calculada em função do valor total do imóvel, ou seja, Capital-Terreno e Capital-Construção.

O emprego do referido método exige que seja analisada a taxa de renda adequada e pesquisada no mercado imobiliário da região do imóvel. Portanto, foi efetuada pesquisa de mercado, obtendo-se elementos comparativos semelhantes em ofertas para venda e locação, na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo.

A transposição para a data base da citação (fevereiro de 2023) se dará através da variação dos índices IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que é um dos indicadores de inflação mais tradicionais e importantes do Brasil, e cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VALOR DE MERCADO

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – IMÓVEL 1

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 146,64 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.023,97/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 146,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.023,97/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 296.794,96}$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VT = \text{R\$ } 297.000,00}$$

(duzentos e noventa e sete mil reais)

Base: MARÇO / 2024.

() OBS: O valor unitário, de R\$ 2.023,97/m² (dois mil, vinte e três reais e noventa e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 029

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 1.854,72

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pimenta Bueno

NÚMERO : 40

COMP.:

BAIRRO : Tatuapé

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: 165,00

TESTADA - (cf) m 9,00

PROF. EQUIV. (Pe): 18,33

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 186,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL: 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 657.220,90

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\$): 1.150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 5.500,00

IMOBILIÁRIA: Thiago & Pessanha Consultoria Imobiliária Ltda

CONTATO:

TELEFONE: (11)-25393283

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 029.003.0054-1

Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,30	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,02	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,17	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

VALOR UNITÁRIO: 2.289,57

HOMOGENEIZAÇÃO: 2.040,37

VARIAÇÃO: 0,8912

VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:38, sob o número WTAT24700545348. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código AUUgQCM5.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 062	QUADRA : 133	ÍNDICE DO LOCAL : 1.762,60	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Antônio Macedo		NÚMERO : 132			
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	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:	216,00	TESTADA - (cf) m	8,00		
PROF. EQUIV. (Pe):			27,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
ESQUINA:			Não		
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	190,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	488.476,71	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.261.400,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 3.800,00			
IMOBILIÁRIA :	New Start Administradora de Bens				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-992017026			
OBSERVAÇÃO:					
Contribuinte: 062.133.0002-3					
Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,26	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.994,37
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.348,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7843
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Cg :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																											
DADOS DA FICHA 3																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024																									
SETOR : 062	QUADRA : 103	ÍNDICE DO LOCAL : 1.483,15	CHAVE GEOGRÁFICA :																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																											
ENDEREÇO : Rua Engenho Velho		NÚMERO : 273																									
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00																								
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00																										
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																								
ESQUINA :	Não																										
TOPOGRAFIA :	plano																										
CONSISTÊNCIA :	seco																										
DADOS DA BENFEITORIA																											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	254,00 m²																								
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular																										
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,791	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87																								
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2																										
VALOR CALCULADO (R\$):	848.170,50	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\$) : 1.520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																									
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas																										
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955																										
OBSERVAÇÃO :																											
Contribuinte: 062.164.0036-3																											
Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP																											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																											
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>-0,12</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,05</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																									
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00																									
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00																									
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																									
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																									
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00																									
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00																									
TOPOGRAFIA Ft :	0,00																										
VALOR UNITÁRIO :		2.599,15																									
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.400,37																									
VARIAÇÃO :		0,9235																									
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999																									



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 062

QUADRA : 206

ÍNDICE DO LOCAL : 1.609,42

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Eugênia

NÚMERO : 266

COMP.:

BAIRRO : Tatuapé

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: 112,00

TESTADA - (cf) m 3,70

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,27

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL : 45 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 343.803,84

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\$) : 698.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Doorz Serviços Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-911465011

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 062.206.0082-7

Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 2.539,25

HOMOGENEIZAÇÃO : 2.431,85

VARIAÇÃO : 0,9577

VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:38, sob o número WTAT24700545348. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código AUJgQCMS.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 062	QUADRA : 114	ÍNDICE DO LOCAL : 1.530,76	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maria Eugênia		NÚMERO : 49			
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	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:	139,00	TESTADA - (cf) m	4,35		
PROF. EQUIV. (Pe) :	31,95				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	95,00 m²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	204.133,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Márcio S. Claro				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-988552138			
OBSERVAÇÃO:					
Contribuinte: 062.114.0058-6					
Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,15	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.092,56
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.091,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9993
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 062	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1,650,82	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maria Eugênia		NÚMERO : 81			
COMP.:	BAIRRO : Tatupé	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:	180,00	TESTADA - (cf) m	4,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	945.629,44	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\$) : 1.595.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-40201955			
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 062.114.0052-7					
Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.721,50
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.568,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9438
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:38, sob o número WTAT24700545348. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código AUUJQCMS.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 062

QUADRA : 135

ÍNDICE DO LOCAL : 1.674,63

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mateus Gomes

NÚMERO : 50

COMP.:

BAIRRO : Tatuapé

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: 140,00

TESTADA - (ct) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe): 17,50

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL : 28 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,729

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 418.542,34

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\$) : 730.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.200,00

IMOBILIÁRIA : Casa & Estilo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (11)-267191191

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 062.135.0038-3

Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,20	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.703,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.734,56
		VARIAÇÃO : 1,0184
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 062

QUADRA : 112

ÍNDICE DO LOCAL : 1,503,85

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sabatino Nastari

NÚMERO : 182

COMP.:

BAIRRO : Tatuapé

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: 210,00

TESTADA - (cf) m 7,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 625.635,19

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\$) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.770,00

IMOBILIÁRIA : Sasso Imóveis e Administração Ltda

CONTATO :

TELEFONE : (11)-984336683

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 062.112.0073-0

Zona de Estruturação Urbana Previsto - ZEUP

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	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	

LOCALIZAÇÃO Floc : -0,13

TESTADA Cf : 0,07

PROFUNDIDADE Cp : 0,00

FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00

CONSISTÊNCIA Fc : 0,00

ÁREA Ca : 0,00

TOPOGRAFIA Ft : 0,00

VALOR UNITÁRIO : 3.020,78

HOMOGENEIZAÇÃO : 2.838,75

VARIAÇÃO : 0,9397

VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Maria Eugênia, 358 DATA : 18/03/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 182.367
Contribuinte nº 062.207.0022-8

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.302,03
☒ Testada	5,20
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Pimenta Bueno ,40	2.289,57	2.040,37	0,8912	0,9999
☒ 2	Rua Antônio Macedo ,132	2.994,37	2.348,60	0,7843	0,9999
☒ 3	Rua Engenho Velho ,273	2.599,15	2.400,37	0,9235	0,9999
☒ 4	Rua Maria Eugênia ,266	2.539,25	2.431,85	0,9577	0,9999
☒ 5	Rua Maria Eugênia ,49	2.092,56	2.091,05	0,9993	0,9999
☒ 6	Rua Maria Eugênia ,81	2.721,50	2.568,58	0,9438	0,9999
☒ 7	Rua Mateus Gomes ,50	1.703,27	1.734,56	1,0184	0,9999
☒ 8	Rua Sabatino Nastari ,182	3.020,78	2.838,75	0,9397	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

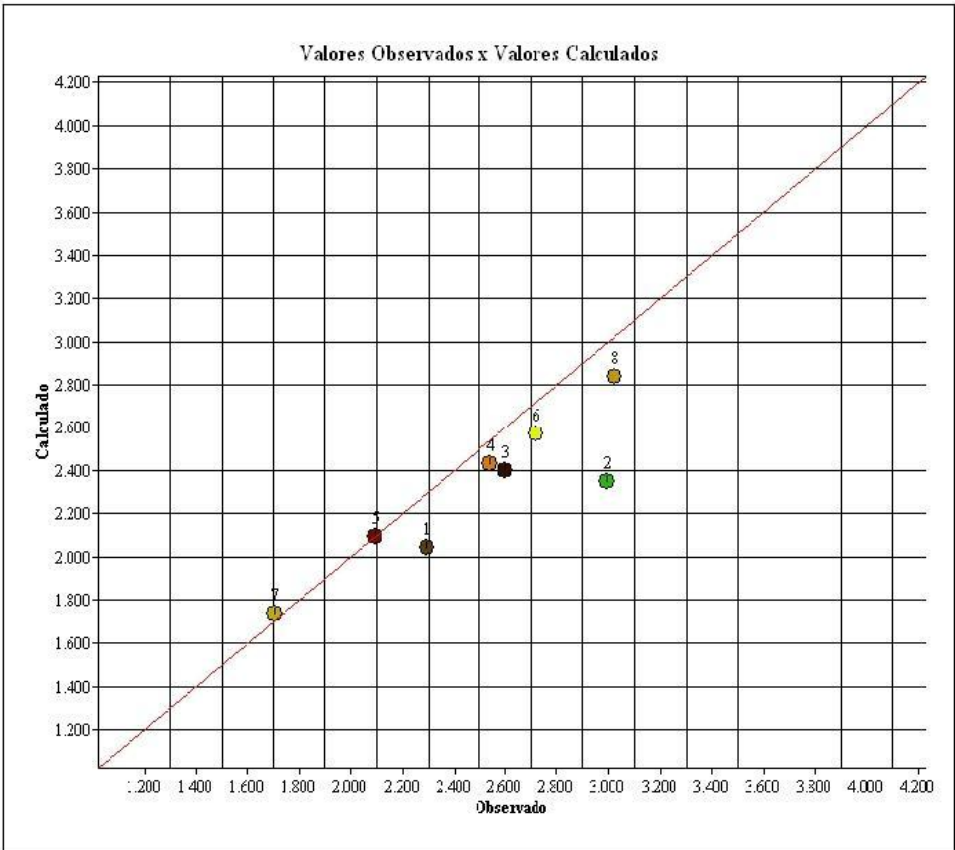


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.289,57	2.040,37
2	2.994,37	2.348,60
3	2.599,15	2.400,37
4	2.539,25	2.431,85
5	2.092,56	2.091,05
6	2.721,50	2.568,58
7	1.703,27	1.734,56
8	3.020,78	2.838,75

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : Rua Maria Eugênia 358 Tatuapé SAO PAULO - SP Data : 18/03/2024
Cliente : Avaliação
Área m² : 146,64 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.495,06
Desvio Padrão : 450,54
- 30% : 1.746,54
+ 30% : 3.243,57

Coeficiente de Variação : 18,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.306,77
Desvio Padrão : 342,81
- 30% : 1.614,74
+ 30% : 2.998,80

Coeficiente de Variação : 14,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.306,77

TESTADA: -0,1400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.023,97000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 296.795,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.135,27

INTERVALO MÁXIMO : 2.478,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.798,60

INTERVALO MÁXIMO : 2.249,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8-N

$Vu = 2,154 \times R\$ 1.959,87/m^2 = R\$ 4.221,56/m^2$

Área Construída: 187,57 m²

Idade: 20 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R)), \text{ onde:}$$

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 187,57 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 4.221,56/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (D) – entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,7544.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Portanto:

$$VB = 187,57 \text{ m}^2 \times R\$ 4.221,56/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7544 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 636.257,67$$

Em números redondos:

R\$ 636.000,00

(seiscentos e trinta e seis mil reais)

Base: MARÇO / 2024

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 297.000,00 + R\$ 636.000,00$$

$$VI = R\$ 933.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

R\$ 933.000,00

(novecentos e trinta e três mil reais)

Base: MARÇO / 2024

4.4 - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 1

Da pesquisa efetuada obtendo-se elementos comparativos semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo, cuja média da taxa de

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

rendimento líquido anual resultou em 5,80%, conforme planilha a seguir:

		Valor de venda (R\$)	Valor de locação (R\$)	Taxa de renda	Fonte
ELEMENTO 1		1.150.000,00	5.500,00	0,057	Thiago & Pessanha Imóveis
Rua Pimenta Bueno, 40 - Tatuapé					(11) 2539-3283
ELEMENTO 2		730.000,00	3.200,00	0,053	Casa & Estilo Imobiliária
Rua Mateus Gomes, 50 - Tatuapé					(11) 2671-9119
ELEMENTO 3		905.000,00	5.500,00	0,073	DF Casa Imóveis
Rua Maria Eugênia, 95 - Tatuapé					(11) 4369-2409
ELEMENTO 4		835.000,00	3.500,00	0,050	Thiago & Pessanha Imóveis
Rua Tijuco Preto, 1043 - Tatuapé					(11) 2539-3283
Média				0,058	
Limite Máximo (30%)				0,076	
Limite Mínimo (30%)				0,041	

Assim, empregando-se a taxa de renda líquida anual de 5,80%, praticada no mercado local, sobre o valor do imóvel e dividindo-se o resultado por 12 meses, tem-se, então, concluído o valor locativo mensal:

Índice IPCA (02/2023) = 1.691,3834

Índice IPCA (02/2024) = 1.767,4327

$VL \text{ (FEVEREIRO DE 2023)} = [(VI \times 0,055) / 12]$

$VL = [(R\$ 933.000,00 \times 0,058) / 12 \text{ meses}] \times (1.691,3834 / 1.767,4327)$

$VL = \underline{R\$ 4.315,46 / \text{mês}}$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 1:

R\$ 4.315,00

(quatro mil, trezentos e quinze reais mensais)

Base: FEVEREIRO / 2023 (CITAÇÃO)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

- DO IMÓVEL 2:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jardim Novo Carrão – São Paulo/SP, assim descrito na matrícula nº 55.574, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 176/179):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de junho de 1981	
55.574	01		
IMÓVEL: Um terreno, situado à Rua Pedro Rabelo, antiga Rua A, lote nº 14, da quadra nº 07, Jardim Nova Carrão, localizado em Vila Carrão, no TATUAPE, mede 21,73m de frente, medindo de profundidade 17,50m pelo lado direito de quem do lote olha para a rua, por onde confronta com o lote nº 15, pertencente a Braulino da Frota Duque, 24,50m pelo lado esquerdo, por onde confronta com o lote nº 13, pertencente ao Espólio de Alexandre Abu Gannam, e 17,10m pela linha de fundos - por onde confronta com o lote nº 16 pertencente ao Espólio de Alexandre Abu Gannam, e perfazendo a área de 396,70m ² .			

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 253/255. Em diligência ao imóvel, o Sr. Anderson, que se identificou como responsável pelo imóvel, franqueou o acesso ao imóvel. Também estava presente e acompanhou as vistorias, a Dra. Fabiani Lopes, patrona da parte Autora.

2.1 - DO LOCAL

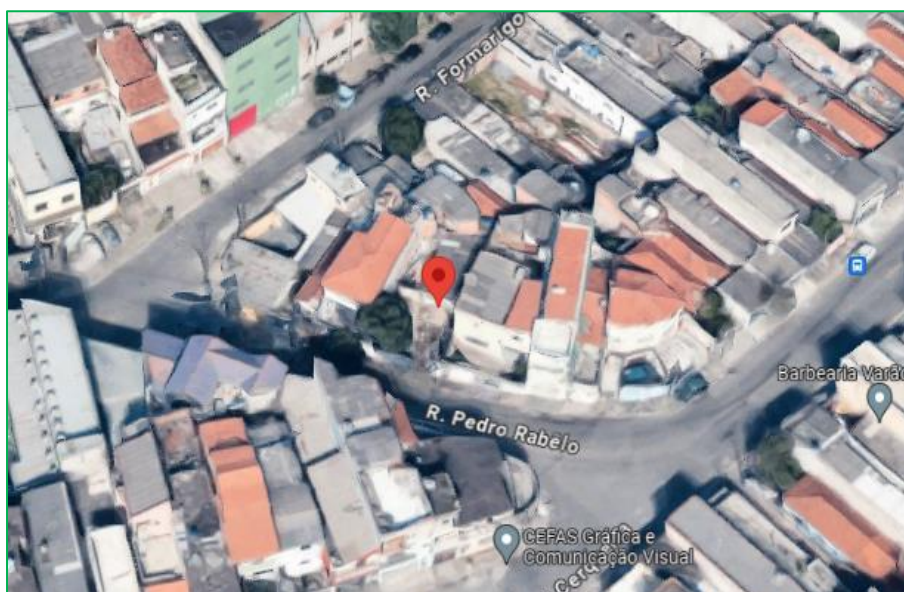
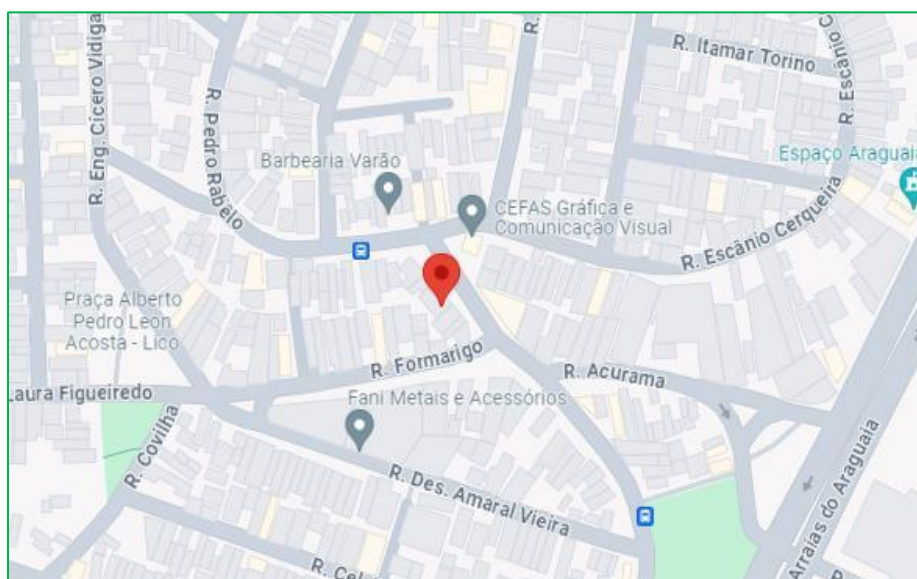
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de terreno com edificação térrea, com características de uso residencial, situado na Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jardim Novo Carrão – São Paulo/SP. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



RUA PEDRO RABELO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR:	148
QUADRA:	083
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 618,93



Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
148.083.0040-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

A Certidão de Dados Cadastrais e a Planta da Quadra Fiscal do imóvel são mostrados a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

CONTRIBUINTE: 148.083.0040-1

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 148.083.0040-1			
Local do Imóvel: R PEDRO RABELO, 340 CEP 03908-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PEDRO RABELO, 340 CEP 03908-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	199	Testada (m):	10,23
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	199		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.090,00		
- da construção:	1.854,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	211.423,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	77.127,00		
Base de cálculo do IPTU:	288.550,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa e média.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Rua Engenheiro Cícero Vidigal, Avenida Arraias do Araguaia, Avenida pastor Cícero Canuto de Lima e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão simples e médio.

2.1.5 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico,

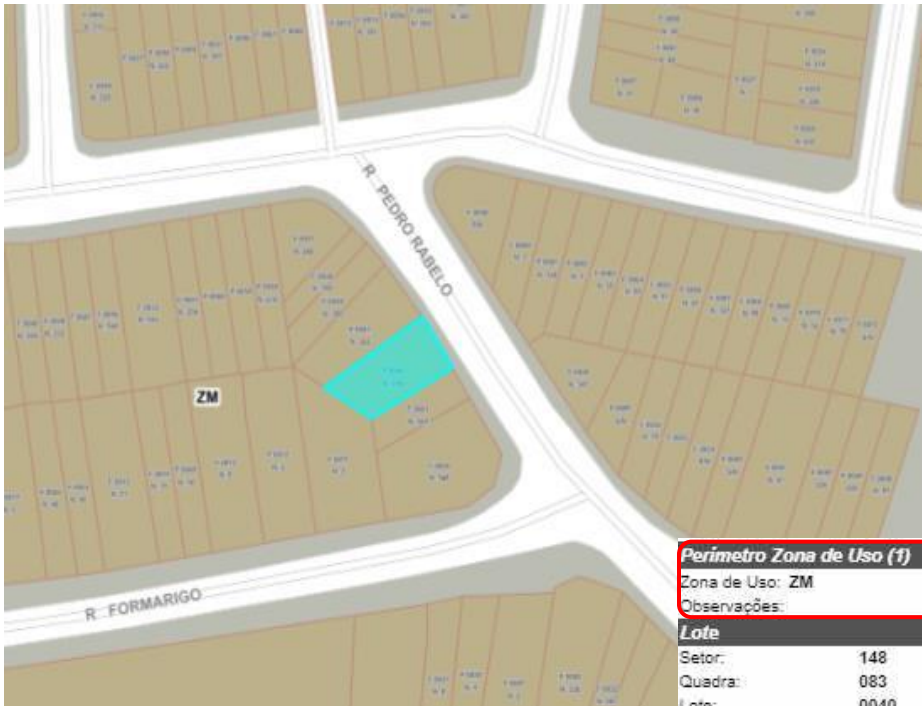
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



Perímetro Zona de Uso (1)

Zona de Uso: ZM

Observações:

Lote

Setor: 148

Quadra: 083

Lote: 0040

Dígito SQL: 1

Condomínio: 00

Tipo quadra: FISCAL

Tipo lote: FISCAL

CodLog: 159700

Nome logradouro: R PEDRO RABELO

Número porta: 340

Complemento:

Situação: ATIVO

Uso: Residencial

Área terreno (m2): 199

Área construída (m2): 80

Código do contribuinte: 148.083.0040-1

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1				
	ZCOR	ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM				
		ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1				
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZEIS-5				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O terreno possui topografia plana, condições no solo e superfície aparentando ser firme e seco, em formato irregular, com 10,00 metros de frente em projeção para a Rua Pedro Rabelo, e área total de 198,35 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 19,83 metros, conforme Contrato de Compra e Venda, fls. 189.

Conforme A.6/55.574 – em 13 de março de 1990, o terreno registrado sob matrícula nº 55.574, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, foi desmembrado, originando os números 340 e 362 da Rua Pedro Rabelo. Para fins avaliatórios, a área a ser considerada será a condizente com o número 340, ou seja, 198,35 m² e respectiva edificação.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea, com características de uso residencial, com a área construída de 55,00 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física real de 28 anos (1996), podendo ser classificada como “Casa Padrão Simples”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE”, e enquadra-se na referência “G” – necessitando de reparos importantes.

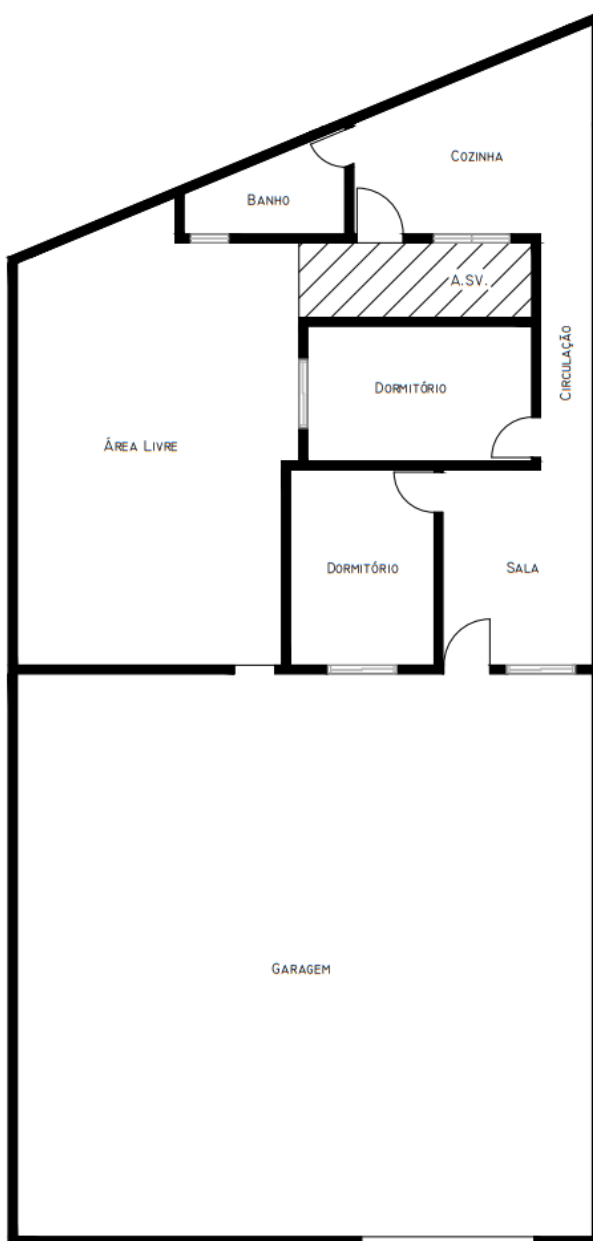
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

CROQUI DO IMÓVEL



RUA PEDRO RABELO, Nº 340

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



FACHADA DO IMÓVEL.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



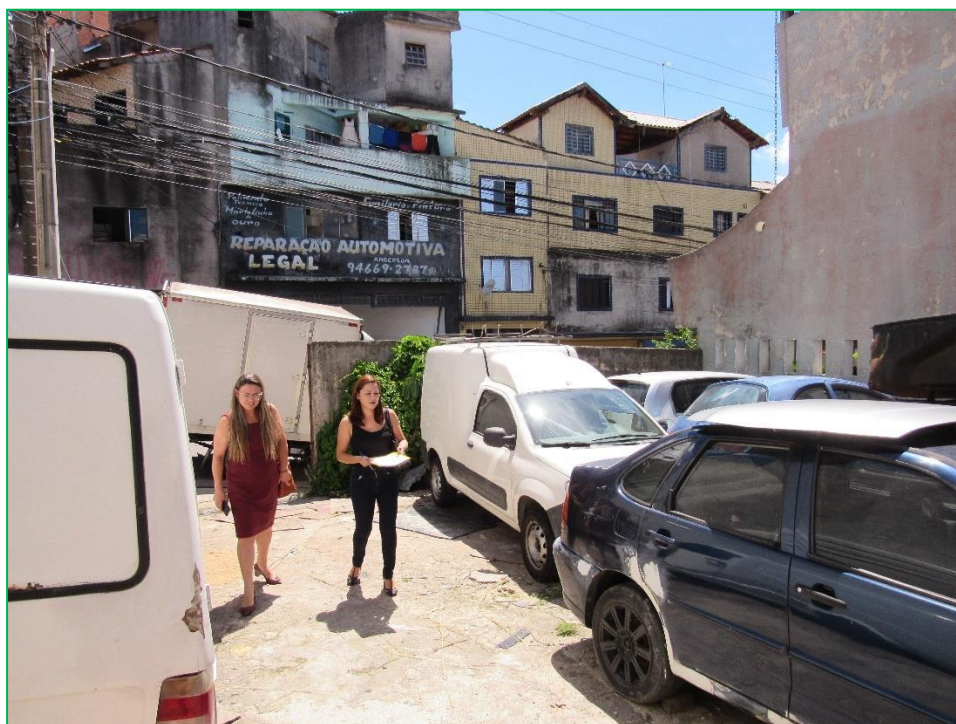
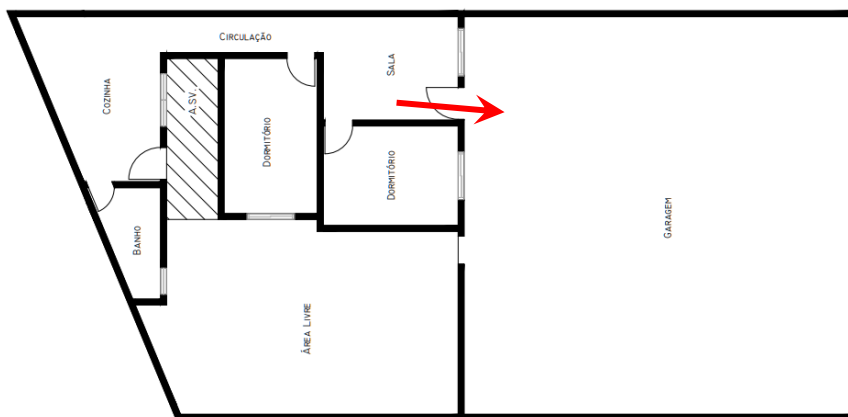
Garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



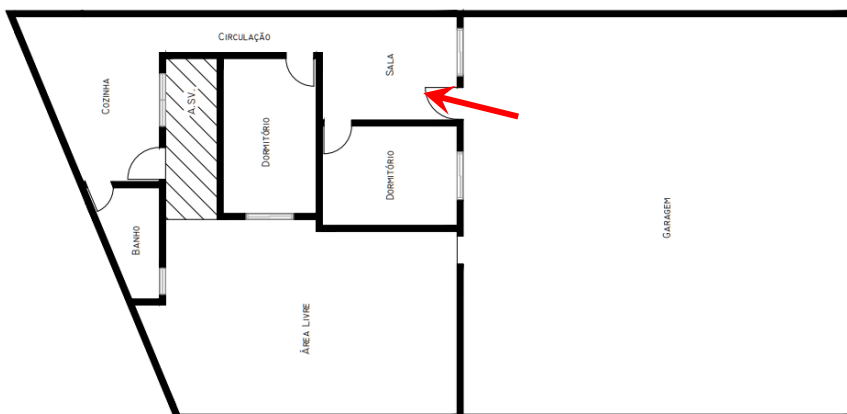
Outra vista da garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



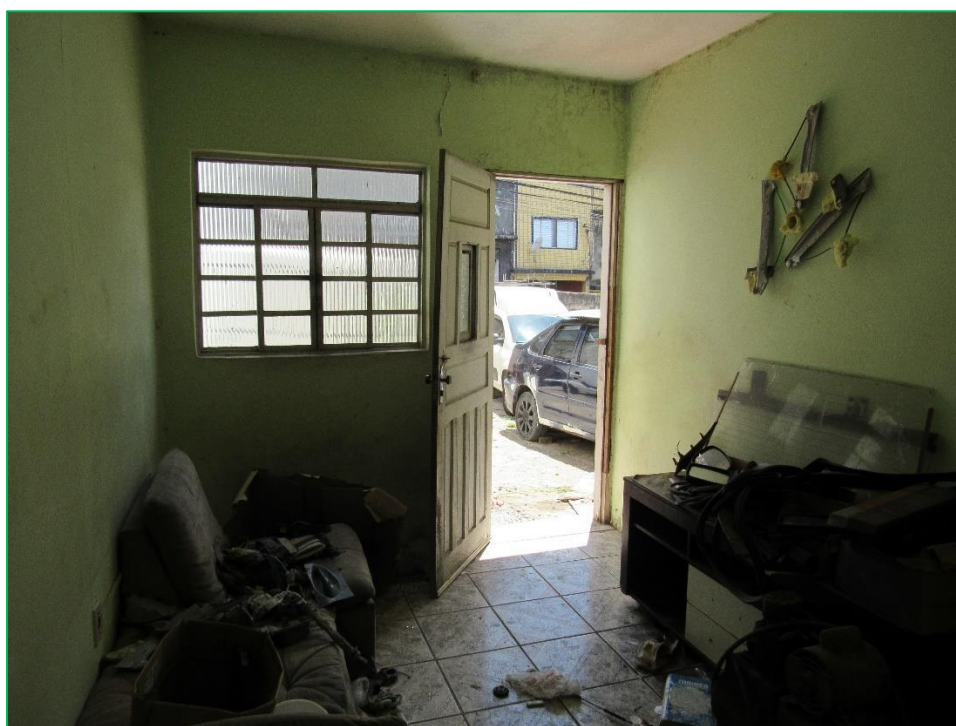
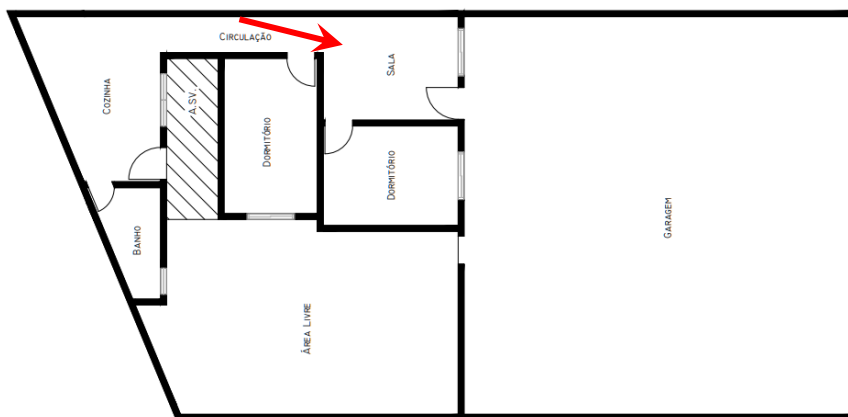
Sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



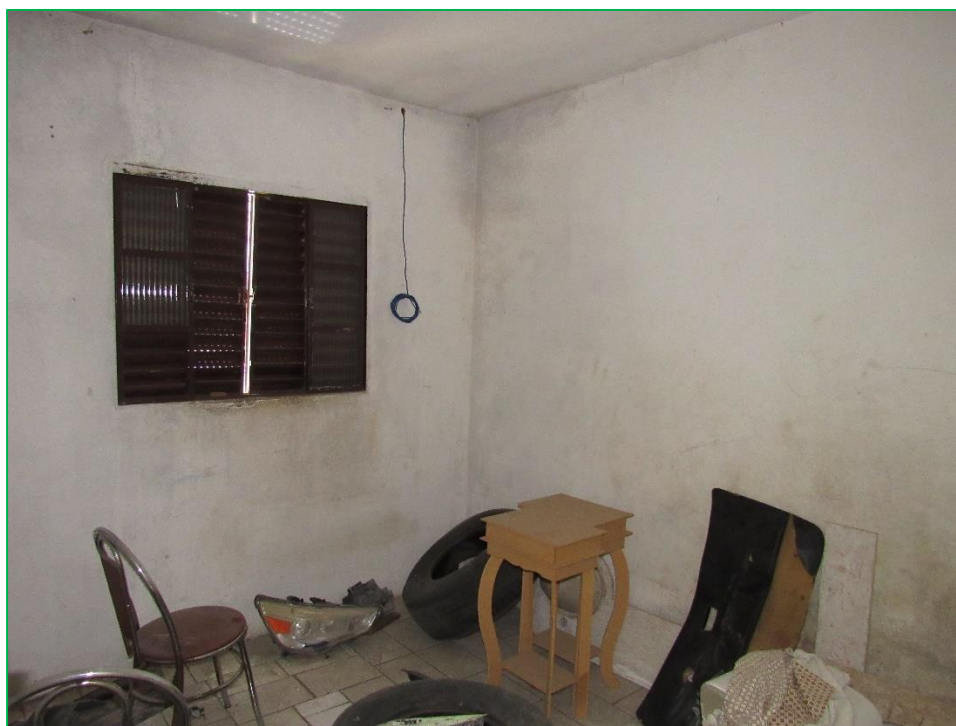
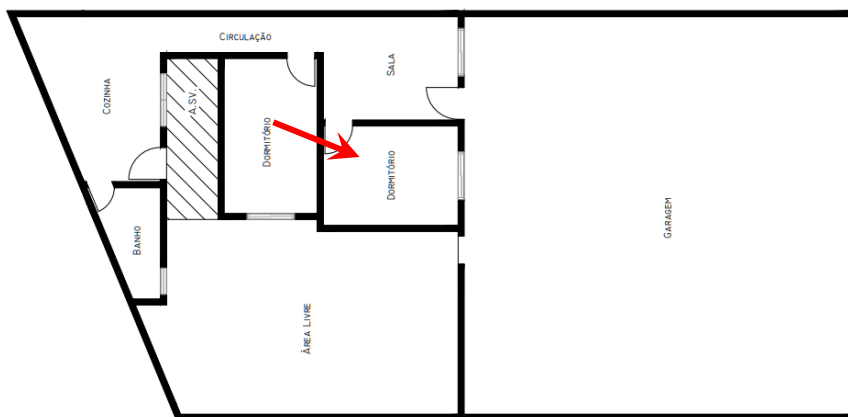
Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



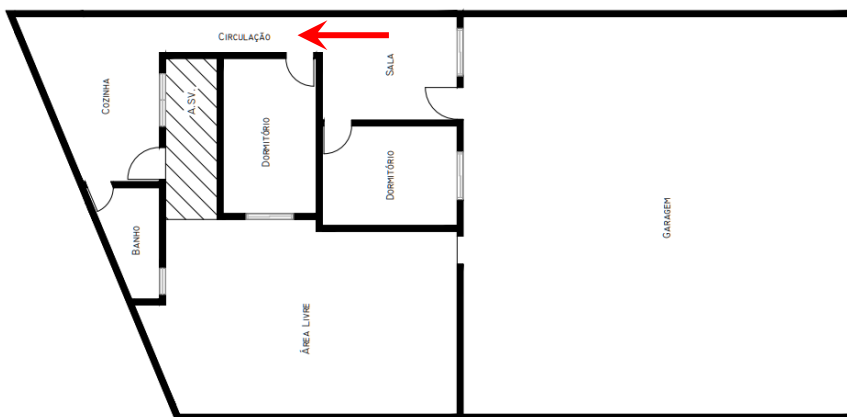
Dormitório.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



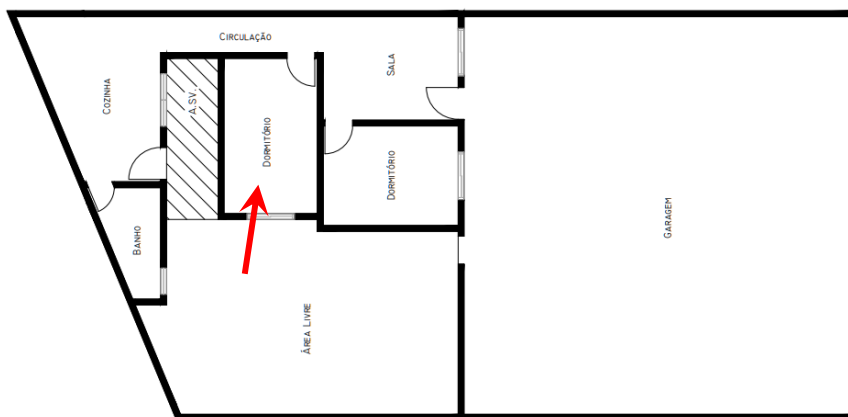
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



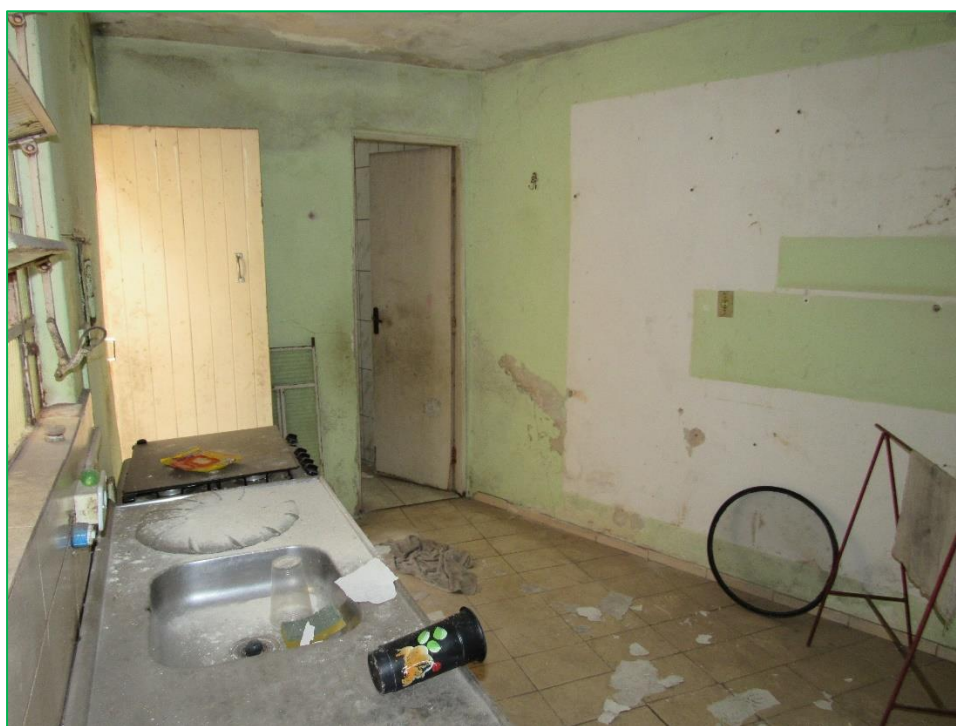
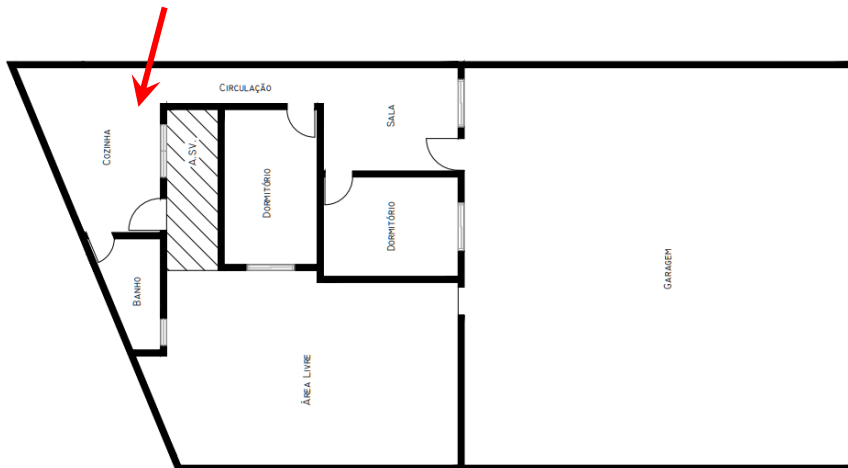
Dormitório.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



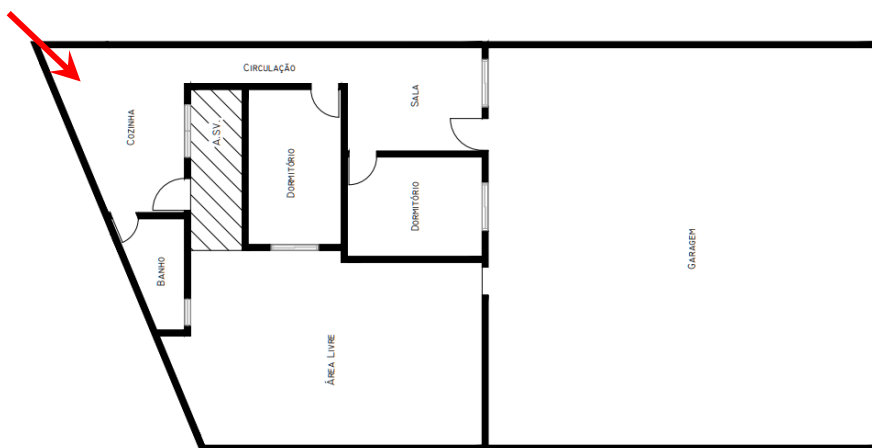
Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



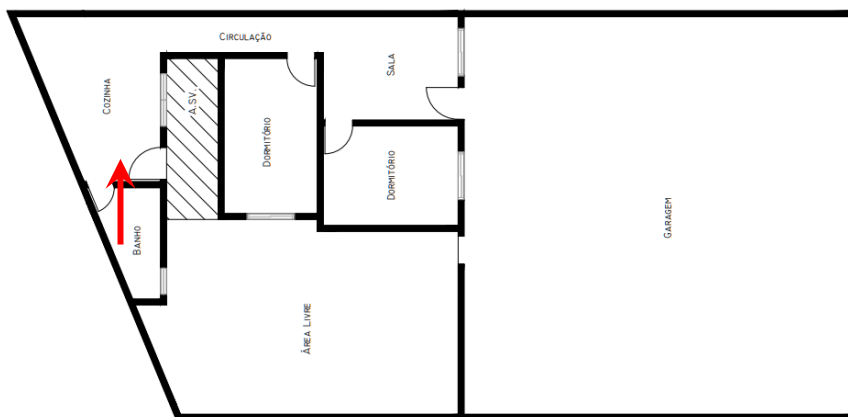
Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



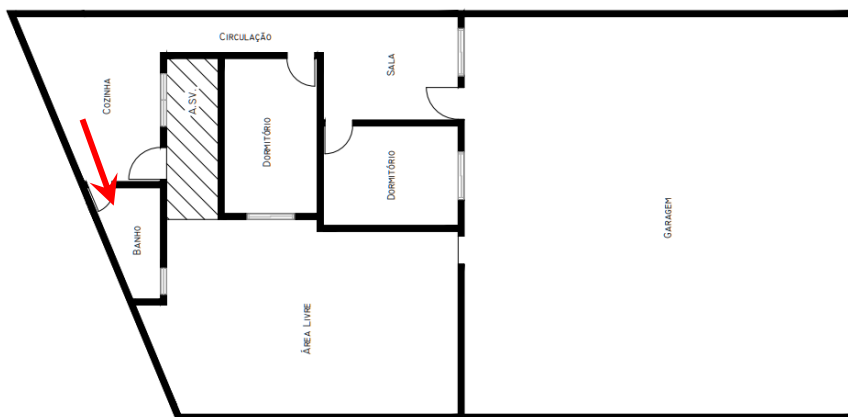
Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



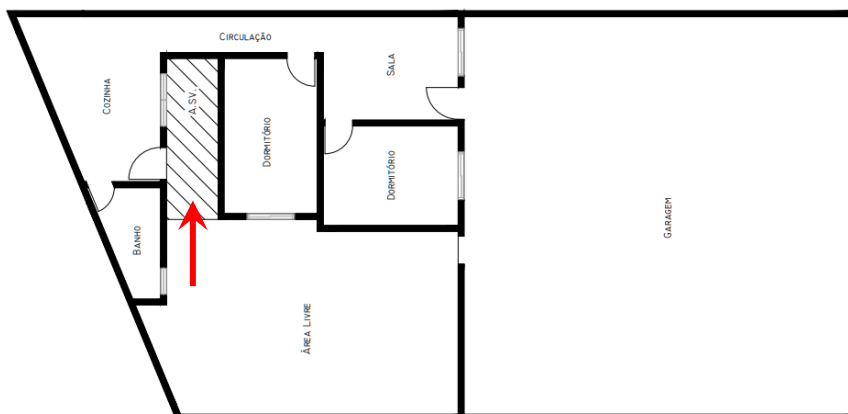
Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



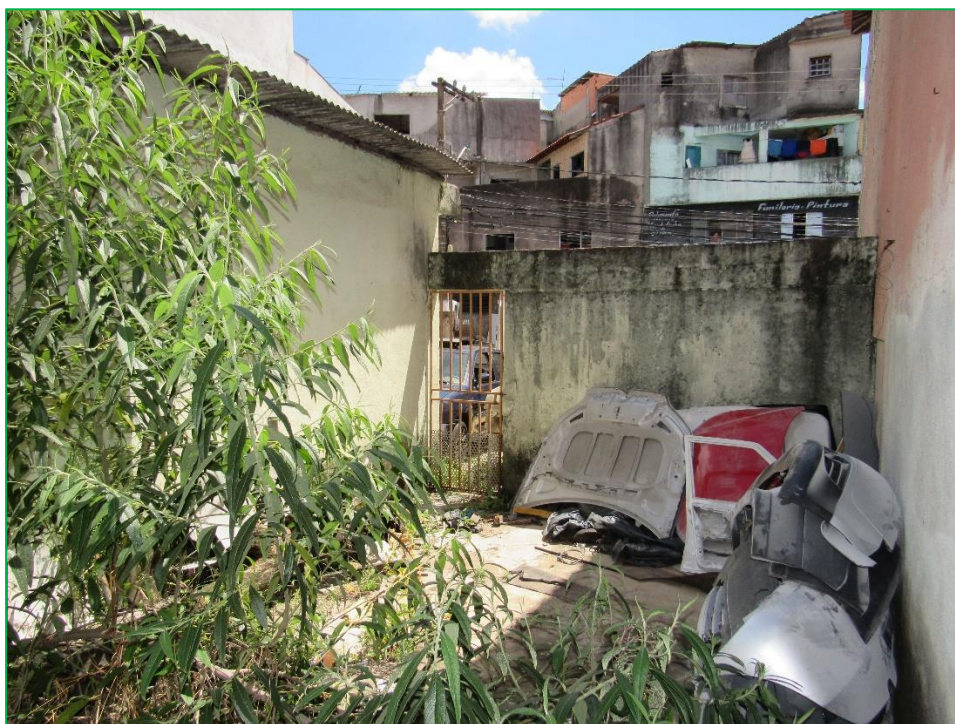
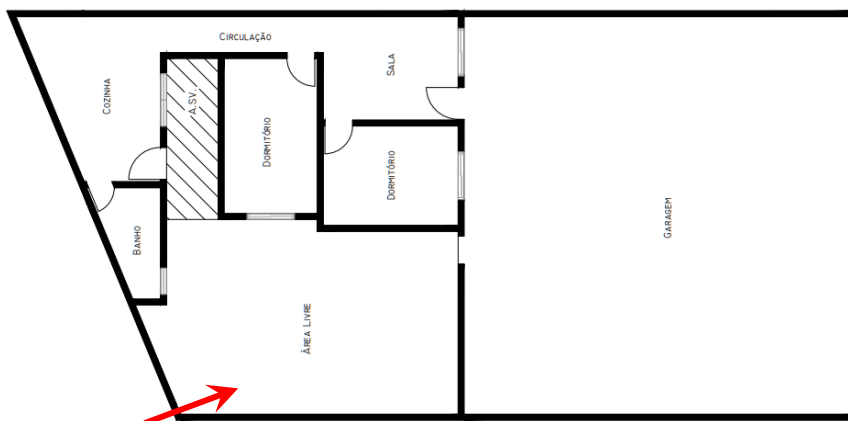
Área de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

RUA PEDRO RABELO, Nº 340



Área livre.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL 2

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno: **VT = AT x Vu**

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

A) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

B) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PRÉDIO REBECK - AVENIDA TEREZINA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente			Expoente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas (m²)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _f	C _a			
Grupo I Zona de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II Zona de ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)²	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)²	

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PRÉDIO REBECK - AVENIDA TEREZINA NACIONAL

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente			Expoente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas (m²)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _f	C _a			
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zona industrial ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 - (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$\mathbf{CF = (FP / FR)^f, dentro dos limites: FR / 2 \leq FP \leq 2FR}$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

D) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$\mathbf{CP = 1,0, dentro dos limites: Pmin \leq PE \leq Pmax;}$$

$$\mathbf{CP = (PE/Pmin)^p, dentro dos limites: 1/2 Pmin \leq PE \leq Pmin;}$$

$$\mathbf{CP = (0,5)^p, para: PE < 1/2 Pmin;}$$

$$\mathbf{CP = (Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)^p\},}$$

$$\mathbf{dentro dos limites: Pmax \leq PE \leq 3,0 . Pmax;}$$

$$\mathbf{CP = (Pmax/3,0 . Pmax) + \{[1-(Pmax/3,0 . Pmax)]. (Pmax/3,0 . Pmax)^p\}, para: PE > 3,0 . Pmax}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

E) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

F) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

G) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

H) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

I) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

K) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE
- USP.

L) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

M) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 1.349,29/m²** (*um mil, trezentos e quarenta e nove reais e vinte e nove centavos por metro quadrado*) – março / 2024.

3.3 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) **Valores unitários:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Sem desoneração . R8-N

1.959,87

▲ 0,10%

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias: O valor unitário da edificação

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K x (1 – R)**, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

3.4 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2. A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, e consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é: **VI = (VT + VB) x Fc**, onde:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

3.5.- AVALIAÇÃO DOS LOCATIVOS

A determinação do valor locativo mensal para a data base da citação (fevereiro de 2023), será realizada em consonância com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 -

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

"Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

A avaliação se dará pelo Método Comparativo Direto, que define o valor através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Assim, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para locação de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Da pesquisa efetuada obteve-se elementos que foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

A transposição para a data base da citação (fevereiro de 2023) se dará através da variação dos índices IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que é um dos indicadores de inflação mais tradicionais e importantes do Brasil, e cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VALOR DE MERCADO

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – IMÓVEL 2

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 198,35 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.349,29/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 198,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.349,29/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 267.631,67$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 268.000,00$$

(duzentos e sessenta e oito mil reais)

Base: MARÇO / 2024.

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.349,29/m² (um mil, trezentos e quarenta e nove reais e vinte e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 116

QUADRA : 410

ÍNDICE DO LOCAL : 573,39

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre João Antônio Andreoni

NÚMERO : 32

COMP.:

BAIRRO : Jardim Novo Carrão

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: 144,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe): 18,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 45 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 238.938,88

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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : KAKA Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-982638692

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 116.411.0004-3

Zona Mista - ZM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

VALOR UNITÁRIO : 1.153,20

HOMOGENEIZAÇÃO : 1.503,28

VARIAÇÃO : 1,3036

VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39 , sob o número WTAT24700545356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024		
SETOR : 148	QUADRA : 100	ÍNDICE DO LOCAL : 551,65	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Almirante Andrade			NÚMERO : 174		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão		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:	180,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	22,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	240,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 44 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,581	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87
VAGAS :	3	PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	409.106,56		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\$) :	636.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Walter Nunes Filho				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-999945590				
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 148.100.0019-1					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	907,19
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.156,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2743
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 270	ÍNDICE DO LOCAL : 614,79	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Antônio Ferracioli		NÚMERO : 345			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	143,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	28,60				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
ESQUINA:	Não				
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	110,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 44 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,559		
CUSTO BASE (R\$):	1.959,87				
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	180.407,07	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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Jocasa Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-35644271				
OBSERVAÇÃO:					
Contribuinte: 148.268.0038-9					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.570,58
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.814,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1554
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				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 612,72	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Ataliba Nogueira		NÚMERO : 169			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não		
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes				
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 55 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,313	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	131.276,01	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\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Claudino Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-27212100				
OBSERVAÇÃO:					
Contribuinte: 148.109.0020-6 Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.143,62
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.290,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1282
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				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39 , sob o número WTAT24700545356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfl2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024	
SETOR : 148	QUADRA : 068	ÍNDICE DO LOCAL : 618,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Caguassu		NÚMERO : 115	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	363,00	TESTADA - (cf) m	11,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
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\$) : 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nedia Pacheco Empreendimentos e Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26418260		
OBSERVAÇÃO :			
Terreno com edificação para demolição.			
Contribuinte: 148.068.0028-6			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,02	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 :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.462,81
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.512,18
		VARIAÇÃO :	1,0338
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 085	ÍNDICE DO LOCAL : 593,05	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Coronel Panfilo		NÚMERO : 123			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	146,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 42 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,541		
CUSTO BASE (R\$):	1.959,87				
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	165.638,45	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\$) : 479.900,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Virtude Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26414798				
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 148.085.0032-8					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.065,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.167,62
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0963
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 :	0,05				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 095	ÍNDICE DO LOCAL : 617,89	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Costa de Lavos		NÚMERO : 62			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Camão	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:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :			Não		
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 51 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,340		
			CUSTO BASE (R\$): 1.959,87		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	71.300,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Estrela Dalva				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26514018			
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 148.093.0028-4					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.144,67
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.316,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1504
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				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024	
SETOR : 148	QUADRA : 303	ÍNDICE DO LOCAL : 605,47	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisco Riva		NÚMERO : 272	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	132,00	TESTADA - (cf) m	7,82
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA : 76,00 M²	
COEF. PADRÃO: 1,497		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
IDADE REAL : 35 anos		COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660	
CUSTO BASE (R\$): 1.959,87			
VAGAS : 3		PAVIMENTOS : 1	
VALOR CALCULADO (R\$): 147.165,70		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$): 379.000,00	
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Santos e Salles		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-20126345	
OBSERVAÇÃO :			
Contribuinte: 148.303.0136-7			
Zona Mista - ZM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :		1.469,20	
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.894,71	
VARIAÇÃO :		1.2896	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0001	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 148

QUADRA : 174

ÍNDICE DO LOCAL : 453,33

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gedivaldo Calixto de Souza

NÚMERO : 70

COMP.:

BAIRRO : Jardim Novo Carrão

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 45 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,547

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 160.485,72

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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Claudino Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-27212100

OBSERVAÇÃO:

Contribuinte: 148.174.0045-4

Zona Predominantemente Industrial 1 - ZPI-1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

VALOR UNITÁRIO : 1.222,57

HOMOGENEIZAÇÃO : 1.850,97

VARIAÇÃO : 1,5140

VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39 , sob o número WTAT24700545356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 125	ÍNDICE DO LOCAL : 606,51	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José Marques Leal		NÚMERO : 106			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não		
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 117,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 54 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,408		
VAGAS : 2		CUSTO BASE (R\$): 1.959,87			
PAVIMENTOS : 1					
VALOR CALCULADO (R\$): 140.053,86		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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Namérica Consultoria Imobiliária Ltda				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30802500				
OBSERVAÇÃO:					
Contribuinte: 148.125.0003-5					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.324,73
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.412,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0661
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				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 148	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 608,58	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maria Laura Figueiredo		NÚMERO : 197			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :			Não		
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	72,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 57 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,371		
CUSTO BASE (R\$): 1.959,87					
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	56.016,69	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\$) : 365.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Pebali Inteligência Imobiliária				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-976028502			
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 148.096.0023-7					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.362,42
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.447,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0626
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				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																											
DADOS DA FICHA 12																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024																									
SETOR : 149	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 640,66	CHAVE GEOGRÁFICA :																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																											
ENDEREÇO : Rua Francisco Queiroz Matos		NÚMERO : 132																									
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	160,00	TESTADA - (cf) m	8,00																								
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta																								
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não																								
TOPOGRAFIA :	plano																										
CONSISTÊNCIA :	seco																										
DADOS DA BENFEITORIA																											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	101,00 M²																								
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular																										
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,653	CUSTO BASE (R\$): 1.959,87																								
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1																										
VALOR CALCULADO (R\$):	193.501,18	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00																								
FATORES ADICIONAIS																											
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																								
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																								
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																								
DADOS DA TRANSAÇÃO																											
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																									
IMOBILIÁRIA :	Tgarante Administração e Gestão de Imóveis Ltda																										
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29668184																										
OBSERVAÇÃO :																											
Contribuinte: 149.023.0018-3																											
Zona de Conservação Ambiental - ZCa																											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																											
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>-0,03</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,05</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,12</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PROFUNDIDADE Cp :	0,12	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	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																									
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00																									
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00																									
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	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																										



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Pedro Rabelo, 340 DATA : 18/03/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 55.574 - 9º CRI-SP
Contribuinte nº 148.083.0040-1

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	618,93
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Padre João Antônio Andreoni ,32	1.153,20	1.503,28	1,3036	1,0002
☒ 2	Rua Almirante Andrade ,174	907,19	1.156,05	1,2743	1,0002
☒ 3	Rua Antônio Ferracioli ,345	1.570,58	1.814,70	1,1554	1,0000
☒ 4	Rua Ataliba Nogueira ,169	1.143,62	1.290,20	1,1282	1,0000
☒ 5	Rua Caguassu ,115	1.462,81	1.512,18	1,0338	0,9999
☒ 6	Rua Coronel Panfilo ,123	1.065,09	1.167,62	1,0963	1,0000
☒ 7	Rua Costa de Livos ,62	1.144,67	1.316,80	1,1504	1,0000
☒ 8	Rua Francisco Riva ,272	1.469,20	1.894,71	1,2896	1,0001
☒ 9	Rua Gedivaldo Calixto de Souza ,70	1.222,57	1.850,97	1,5140	1,0003
☒ 10	Rua José Marques Leal ,106	1.324,73	1.412,32	1,0661	1,0000
☒ 11	Rua Maria Laura Figueiredo ,197	1.362,42	1.447,77	1,0626	1,0000
☒ 12	Rua Francisco Queiroz Matos ,132	1.603,12	1.811,13	1,1298	1,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

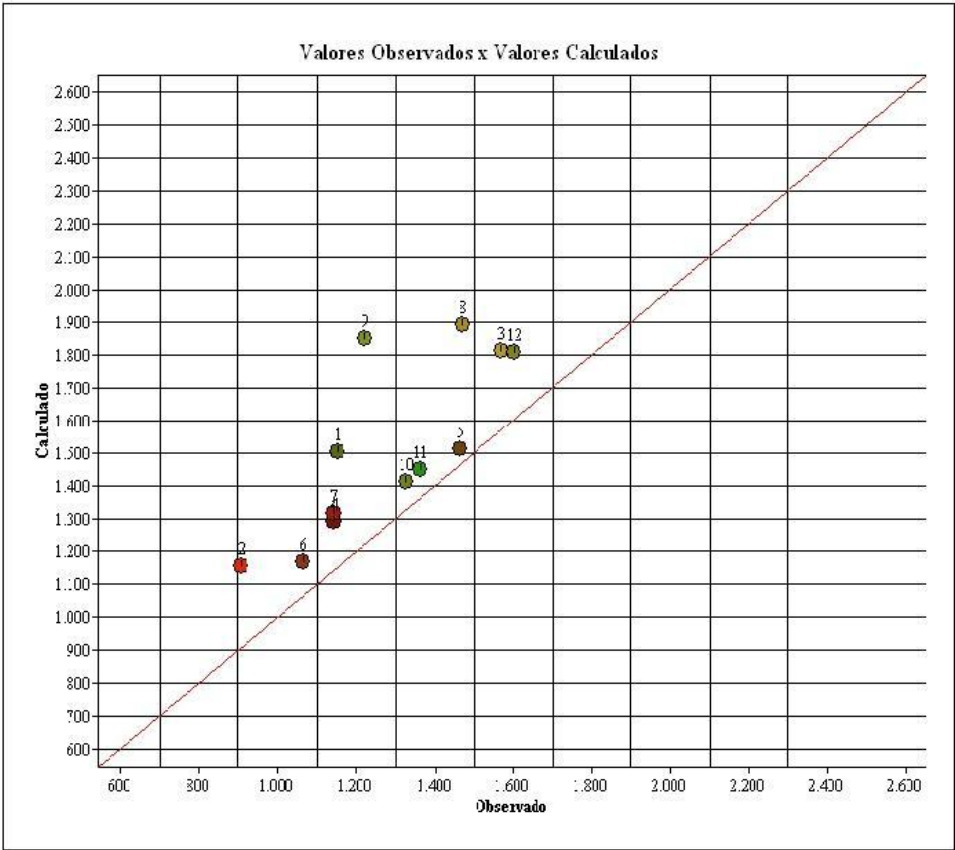
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.153,20	1.503,28
2	907,19	1.156,05
3	1.570,58	1.814,70
4	1.143,62	1.290,20
5	1.462,81	1.512,18
6	1.065,09	1.167,62
7	1.144,67	1.316,80
8	1.469,20	1.894,71
9	1.222,57	1.850,97
10	1.324,73	1.412,32
11	1.362,42	1.447,77
12	1.603,12	1.811,13

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Pedro Rabelo 340 Jardim Novo Carrão SAO PAULO - SP

Data : 18/03/2024

Cliente : Avaliação

Modalidade : Venda

Área m² : 198,35

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.285,77

Média Unitários : 1.514,81

Desvio Padrão : 214,88

Desvio Padrão : 267,84

- 30% : 900,04

- 30% : 1.060,37

+ 30% : 1.671,50

+ 30% : 1.969,25

Coefficiente de Variação : 16,7100

Coefficiente de Variação : 17,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.514,81

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.349,29000

PROFUNDIDADE -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 267.631,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.409,42

INTERVALO MÍNIMO : 1.264,76

INTERVALO MÁXIMO : 1.620,20

INTERVALO MÁXIMO : 1.433,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39, sob o número WTAT24700545356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 2

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$Vu = 1,497 \times R\$ 1.959,87/m^2 = R\$ 2.933,92/m^2$

Área Construída: 55,00 m²

Idade: 28 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R)), \text{ onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 55,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.933,92/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 28 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (G) – necessitando de reparos importantes;

K = 0,3413.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Portanto:

$$VB = 55,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.933,92/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3413 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 76.332,38}$$

Em números redondos:

R\$ 76.000,00

(setenta e seis mil reais)

Base: MARÇO / 2024

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 268.000,00 + R\$ 86.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 344.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

Base: MARÇO / 2024

4.4 - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 2

Da pesquisa efetuada obtendo-se elementos comparativos semelhantes localizados na mesma região

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

geoeconômica que o imóvel em estudo, que serão apresentados a seguir.

Assim, conforme critérios estabelecidos no item 3.5 do presente laudo pericial, o valor locativo do imóvel será determinado através da fórmula: **VL = A x Vu**, onde:

VL = valor locativo procurado do imóvel

A = área construída = 55,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 23,67/m²

Índice IPCA (02/2023) = 1.691,3834

Índice IPCA (02/2024) = 1.767,4327

Portanto:

$VL_{(FEVEREIRO\ DE\ 2023)} = 55,00\ m^2 \times R\$ 23,67/m^2 \times (1.691,3834/1.767,4327)$

$VL = \underline{R\$ 1.245,83}$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL 2:

R\$ 1.245,00

(um mil, duzentos e quarenta e cinco reais mensais)

Base: FEVEREIRO / 2023 (CITAÇÃO)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 23,67/m² (vinte e três reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 148

QUADRA : 298

ÍNDICE DO LOCAL : 612,72

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Azagaia

NÚMERO : 14

COMP.:

BAIRRO : Jardim Novo Carrão

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: 200,00

TESTADA - (ct) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 45,00

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,070

IDADE REAL : 45 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,509

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 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\$): 0,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 950,00

IMOBILIÁRIA : Cris Gomes Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-981855080

OBSERVAÇÃO :

Contribuinte: 148.298.0014-2

Zona Mista - ZM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 25,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3215
VAGAS 3,80	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:18/03/2024

SETOR:148QUADRA:100ÍNDICE DO LOCAL:613,75

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua Camargo Melo

NÚMERO:29

COMP.:BAIRRO:Jardim Novo Carrão

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) M²:248,00TESTADA - (cf) m:9,10PROF. EQUIV. (Pe):27,25

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO:CasaUSO DA EDIFICAÇÃO:ResidencialÁREA CONSTRUÍDA M²:60,00

PADRÃO CONSTR.:casa econômicoCONSERVAÇÃO:f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE PADRÃO:1,070IDADE REAL:54 anosCOEF. DE DEP. (K):0,369CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS:0PAVIMENTOS:1

VALOR CALCULADO:0,00VALOR ARBITRADO:0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):0,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):950,00

IMOBILIÁRIA:Quinto Andar

CONTATO:TELEFONE:(11)-40201955

OBSERVAÇÃO:
Contribuinte: 148.100.0031-0
Zona Mista - ZM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc:0,02	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:14,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs:6,67	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:23,80
PADRÃO Fp:0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:1,6700
VAGAS2,85	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39, sob o número WTAT24700545356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024

SETOR : 148

QUADRA : 082

ÍNDICE DO LOCAL : 503.01

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Rufino

NÚMERO : 64

COMP. :

BAIRRO : Jardim Novo Carrão

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: 298,00

TESTADA - (cf) m : 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 37,25

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,070

IDADE REAL : 48 anos

COEF. DE DEP. (K) : 0,477

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 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\$) : 0,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.360,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

Contribuinte: 148.083.0001-9

Zona Mista - ZM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc : 0,94	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 29,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4272
VAGAS 4,08	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39 , sob o número WTAT24700545356
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																								
DADOS DA FICHA 4																								
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/03/2024																						
SETOR: 155	QUADRA: 293	ÍNDICE DO LOCAL: 399,51	CHAVE GEOGRÁFICA:																					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																								
ENDEREÇO: Rua David Fortes		NÚMERO: 58																						
COMP.:	BAIRRO: Jardim Novo Carrão	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:	128,00	TESTADA - (cf) m:	6,00																					
PROF. EQUIV. (Pe):	21,33																							
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular																					
ESQUINA:	Não																							
TOPOGRAFIA:	plano																							
CONSISTÊNCIA:	seco																							
DADOS DA BENFEITORIA																								
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial																					
ÁREA CONSTRUIDA M²:	70,00																							
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples																					
COEF. DE PADRÃO:	1,070	IDADE REAL:	35 anos																					
COEF. DE DEP. (k):	0,610	CUSTO BASE (R\$):	0,00																					
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	1																					
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	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\$):	0,00																					
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	1.300,00																							
IMOBILIÁRIA:	A.S. Nunes Imobiliária																							
CONTATO:		TELEFONE: (11)-21163769																						
OBSERVAÇÃO:																								
Contribuinte: 155.294.0011-5																								
Zona Mista - ZM																								
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																								
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td><td>1,84</td><td>FT ADICIONAL 01: 0,00</td></tr><tr><td>OBsolescência Fobs:</td><td>-0,55</td><td>FT ADICIONAL 02: 0,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03: 0,00</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>3,34</td><td>FT ADICIONAL 04: 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05: 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06: 0,00</td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	1,84	FT ADICIONAL 01: 0,00	OBsolescência Fobs:	-0,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VAGAS	3,34	FT ADICIONAL 04: 0,00			FT ADICIONAL 05: 0,00			FT ADICIONAL 06: 0,00
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																						
LOCALIZAÇÃO Floc:	1,84	FT ADICIONAL 01: 0,00																						
OBsolescência Fobs:	-0,55	FT ADICIONAL 02: 0,00																						
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00																						
VAGAS	3,34	FT ADICIONAL 04: 0,00																						
		FT ADICIONAL 05: 0,00																						
		FT ADICIONAL 06: 0,00																						
		VALOR UNITÁRIO:	16,71																					
		HOMOGENEIZAÇÃO:	21,35																					
		VARIAÇÃO:	1,2771																					



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39, sob o número WTAT24700545356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRx.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 155	QUADRA : 297	ÍNDICE DO LOCAL : 392,26	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Péricles Morais		NÚMERO : 148			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	110,00	TESTADA - (cf) m :	5,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não		
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00		
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,070	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (K) : 0,710		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.000,00			
IMOBILIÁRIA :	A.S. Nunes Imobiliária				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21163769				
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 155.297.0027-5					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	18,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1747
VAGAS	3,60	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2024			
SETOR : 303	QUADRA : 033	ÍNDICE DO LOCAL : 606,51	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Fortunato Nolla		NÚMERO : 163			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Novo Carrão	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:	109,00	TESTADA - (cf) m :	5,00		
PROF. EQUIV. (Pe):			21,80		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular		
ESQUINA :			Não		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial			
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00			
CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes					
COEF. DE PADRÃO :	1,070	IDADE REAL : 60 anos	COEF. DE DEP. (K) : 0,277		
CUSTO BASE (R\$):			0,00		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 0,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 800,00			
IMOBILIÁRIA :	Pedro Soares Filho				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-22113456			
OBSERVAÇÃO :					
Contribuinte: 303.033.0287.6					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	9,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21,53
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2,0936
VAGAS	2,06	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Pedro Rabelo, 340 - L DATA : 18/03/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 55.574 - 9º CRI-SP
Contribuinte nº 148.083.0040-1

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	618,93
☒ Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa econômico
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Azagala ,14	19,00	25,11	1,3215
☒ 2	Rua Camargo Melo ,29	14,25	23,80	1,6700
☒ 3	Rua São Rufino ,64	20,40	29,12	1,4272
☒ 4	Rua David Fortes ,58	16,71	21,35	1,2771
☒ 5	Rua Pérciles Morais ,148	18,00	21,15	1,1747
☒ 6	Rua Fortunato Nolla ,163	10,29	21,53	2,0936

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

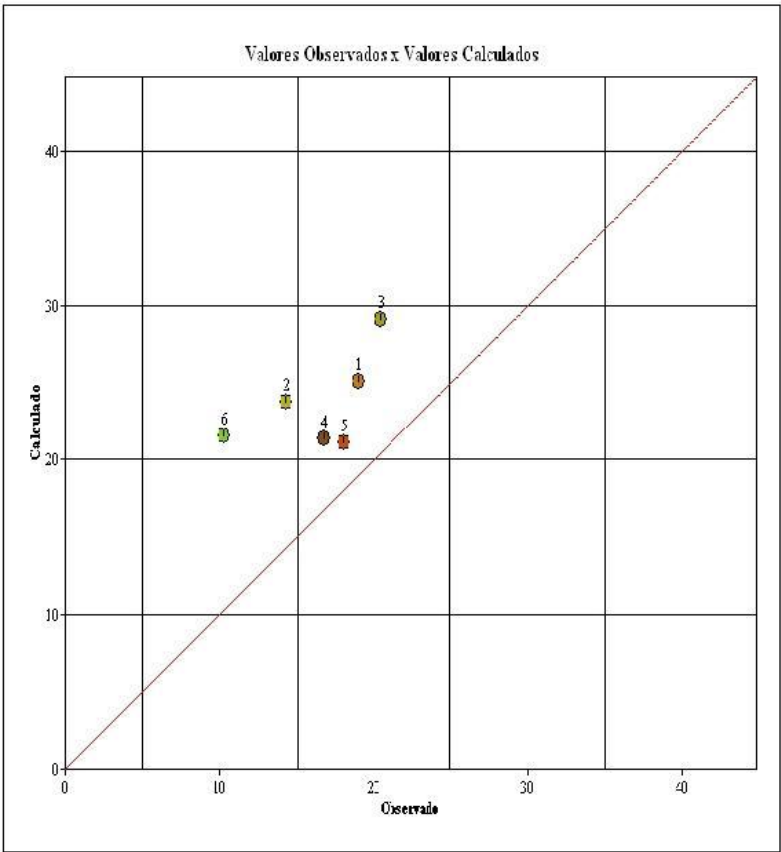
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	19,00	25,11
2	14,25	23,80
3	20,40	29,12
4	16,71	21,35
5	18,00	21,15
6	10,29	21,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua Pedro Rabelo 340 Jardim Novo Carrão SAO PAULO - SP

Data : 18/03/2024

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 198,35

Edificação m² : 55,00

Modalidade : Locação

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,44
Desvio Padrão : 3,67
- 30% : 11,51
+ 30% : 21,37
Coeficiente de Variação : 22,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 23,67
Desvio Padrão : 3,10
- 30% : 16,57
+ 30% : 30,78
Coeficiente de Variação : 13,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
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	☐	3
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\$): 23,67

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 23,67000

VALOR TOTAL (R\$): 1.301,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 21,80

INTERVALO MÁXIMO : 25,54

INTERVALO MÍNIMO : 21,80

INTERVALO MÁXIMO : 25,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 13:39, sob o número WTAT24700545356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007568-43.2023.8.26.0008 e código vfi2CyRX.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

V – CONCLUSÃO

Conforme estudos desenvolvidos no presente laudo pericial, nos termos da R. Determinação de fls. 234/240, conclui-se que:

IMÓVEL (1):

Matrícula nº 182.367, do 9º CRI de São Paulo
Rua Maria Eugênia, nº 358, Tatuapé - São Paulo/SP



VALOR DE MERCADO PARA ALIENAÇÃO

(DATA BASE: MARÇO DE 2024):

R\$ 933.000,00

(novecentos e trinta e três mil reais)

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO

(FEVEREIRO DE 2023):

R\$ 4.315,00

(quatro mil, trezentos e quinze reais mensais)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

IMÓVEL (2):

Matrícula nº 55.574, do 9º CRI de São Paulo
Rua Pedro Rabelo, nº 340, Jd. Novo Carrão - São Paulo/SP



VALOR DE MERCADO PARA ALIENAÇÃO
(DATA BASE: MARÇO DE 2024):

R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO
(FEVEREIRO DE 2023):

R\$ 1.245,00

(um mil, duzentos e quarenta e cinco reais mensais)

VI – QUESITOS DA AUTORA (FLS. 251/252):

1.- Quais os métodos de avaliação utilizados pelo Perito para a determinação dos valores de compra e venda e de locação dos imóveis objeto da perícia?

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Resposta: Os critérios técnicos adotados no desenvolvimento do presente laudo pericial obedeceram às recomendações da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como da “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”.

Para apuração dos valores de venda adotou-se o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Para apuração dos valores locativos adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, e o Método da Remuneração do Capital, que consiste em se estabelecer o valor do aluguel, mediante a aplicação de uma taxa de renda apurada na região, calculada em função do valor total do imóvel.

2. Pode o Expert informar os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de compra e venda e de locativos que serviram como base do valor calculado na avaliação?

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Resposta: Sim, conforme pesquisas de comparativos, onde observa-se todos as informações coletadas e demais cálculos de homogeneizações. Item IV e seguintes do laudo pericial.

3. Queira o Sr. Perito informar quais as características positivas e negativas dos imóveis periciados em relação aos demais imóveis com similares características utilizados para comparação.

Resposta: Para a composição do valor unitário de metro quadrado que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, os elementos coletados sofrem as adequações no processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando (Tratamento Por Fatores).

4. Foram identificadas benfeitorias existentes nos imóveis? Se positiva a resposta, queira a Expert indicá-las.

Resposta: Sim. Conforme item 2.2.2 – Benfeitorias do laudo pericial: no imóvel 1, situado na Rua Maria Eugênia, nº 358, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso residencial, com a área construída de 187,57 m²; no imóvel 2, situado na Rua Pedro Rabelo, nº 340, encontra-se uma edificação térrea, com características de uso residencial, com a área construída de 55,00 m².

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

5. Queira o Sr. Perito indicar quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades dos imóveis avaliados.

Resposta: Os locais são dotas de todos os melhoramentos públicos urbanos e dispõe de transporte coletivo nas proximidades. No imóvel 1, situado na Rua Maria Eugênia, nº 358, a ocupação comercial é diversificada ao longo da Rua Sabatino Nastari, Avenida Celso Garcia, Rua Tuiuti e de logradouros circunvizinhos; e no imóvel 2, situado na Rua Pedro Rabelo, nº 340, a ocupação comercial é diversificada ao longo da Rua Engenheiro Cícero Vidigal, Avenida Arraias do Araguaia, Avenida pastor Cícero Canuto de Lima e de logradouros circunvizinhos.

VII - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 144 (cento e quarenta e quatro) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2.024.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com