

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA CAPITAL**

Ref.: Processo nº 1016538-79.2013.8.26.0100

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO,
arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do
Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos da
AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposta por **ITAÚ UNIBANCO
S/A** contra **JULIANA LAGONEGRO BOSCO**, tendo procedido a todas as di-
ligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamen-
te as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à elevada
apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 14 de abril de 2026

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Resumo

Imóvel objeto da Matrícula número 86.683 do 2º CRI de Guarulhos/SP, situado na Rua São Miguel do Araguaia, número 36, parte dos Lotes 18 e 19 da Quadra 55 do loteamento denominado Vila Rosália, Contribuinte 083.43.82.0466.00.000-7, Vila Galvão, município e comarca de Guarulhos/SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 680.000,00

(SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS)

(ABRIL/2026)

Sumário

Capítulo 1.	4
1.1. Considerações Preliminares	4
Capítulo 2.	6
2.1. Vistoria	6
3. Localização	7
4. Descrição	8
4.1. Local	8
5. O Imóvel avaliando	8
Capítulo 3.	12
6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico	12
7. Apuração do valor do imóvel	14
7.1. O Capital - Terreno	14
7.1.1. Valor unitário do terreno	14
7.1.1.1. Fatores pesquisados	15
7.2. Capital - Benfeitorias	18
7.3. Capital - Imóvel	24
8. Grau de Fundamentação	25
9. Grau de Precisão	26
Encerramento	28

Anexos

- 1. Dados Cadastrais da Municipalidade (083.43.82.0466.00.000-7)
- 2. Elementos da Pesquisa
- 3. Resultados

1.

Capítulo

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 86.683 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, situado na Rua São Miguel do Araguaia, número 36, parte dos Lotes 18 e 19 da Quadra 55 do loteamento denominado Vila Rosália, Contribuinte 083.43.82.0466.00.000-7, Vila Galvão, no município e comarca de Guarulhos - SP.

O signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação (abril de 2026).

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

“VALOR DE MERCADO: *Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”*

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido

de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e o estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2019**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

Sendo fática a matéria em testilha, e cabente a prova pericial, foi o signatário nomeado jurisperito a fls. 665 assumindo o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, para apresentar seu parecer sobre o pleito focalizado, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, o Laudo Técnico a seguir:

2.

Capítulo

2.1. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda. Há de ser ressaltado que o jurisperito foi ao imóvel em questão nos dias 19 de fevereiro e 3 de março de 2026, conforme petições de fls. 897 e 905/906, e ninguém o atendeu.

O item **7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria** da **ABNT NBR 14.653-2** preconiza o seguinte:

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

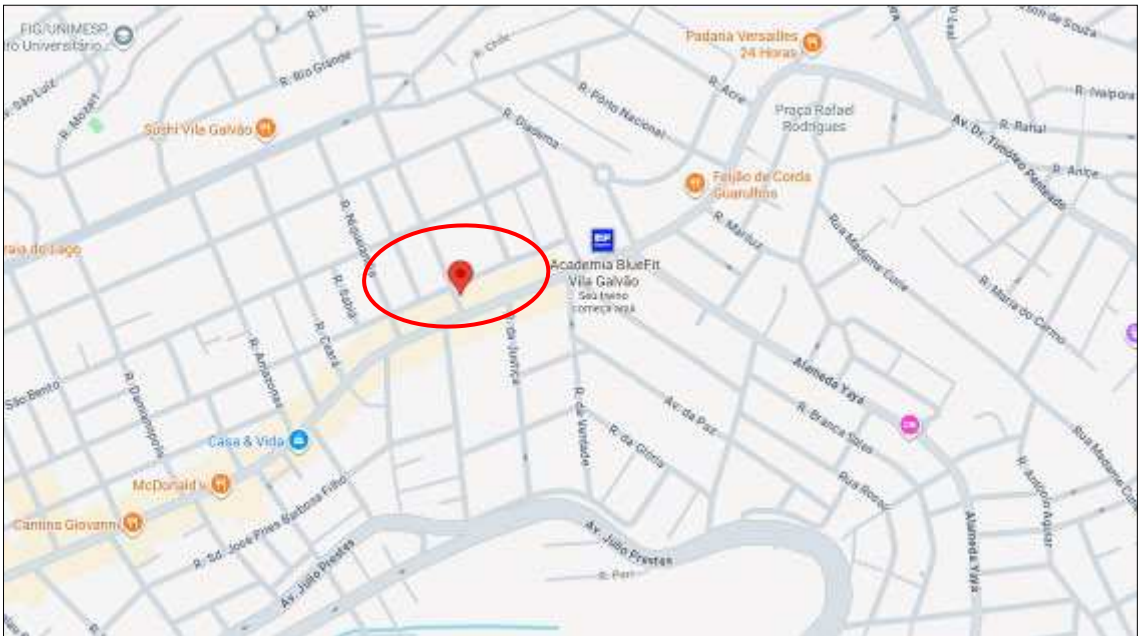
- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

3. Localização

O imóvel em questão, constituído de terreno e benfeitorias, está situado na Rua São Miguel do Araguaia, número 36, parte dos Lotes 18 e 19 da Quadra 55 do loteamento denominado Vila Rosália, Contribuinte 083.43.82.0466.00.000-7, zona oeste e urbana do município de Guarulhos. A quadra onde se insere o imóvel é formada pela citada via pública, pelas ruas Sete de Setembro e Tupirantins, e pela Avenida Doutor Timóteo Penteado.

A seguir, apresenta-se a localização do imóvel conforme planta digitalizada obtida do Google Maps, juntada aos autos.



O imóvel avaliando encontra-se cadastrado perante a Municipalidade como sendo o **CONTRIBUINTE 083.43.82.0466.00.000-7**.

4. Descrição

4.1. Local

A região da Vila Galvão é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, contando com serviços urbanos, infraestrutura básica e equipamentos sociais adequados, além de acesso a importantes vias da região, tais como a Avenida Doutor Timóteo Penteado, a Avenida Júlio Prestes, a Rodovia Fernão Dias, dentre outras.

O comércio local é considerado razoável, assim como a oferta de transporte coletivo para a região central da cidade e bairros adjacentes.

5. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato regular, de topografia regular, possui área de 140,00 m², entestando em 5,00 metros com a Rua São Miguel do Araguaia.

As construções existentes no imóvel em questão têm área de 216,86 m², podem ser enquadradas como **CASA PADRÃO SIMPLES**, de acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2019**, têm idade aparente de 20 anos e o seu estado de conservação, segundo a classificação do mesmo estudo, po-

de ser atribuído como sendo “E”, que significa que está necessitando de reparos simples. As características dos acabamentos são as que se seguem:

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

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo

CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 11:27 , sob o número WJMJ26405389111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016538-79.2013.8.26.0100 e código JyNQ4RL.



FOTOS 01/02 - Vistas da Rua São Miguel do Araguaia enfocada nos dois sentidos. Destaque para o imóvel avaliando.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 03/04 - Vistas da fachada do imóvel em questão enfocada da
Rua São Miguel do Araguaia.

3.

Capítulo

6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

Para determinar o justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

7. Apuração do valor do imóvel

7.1. O Capital - Terreno

7.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região da Vila Rosália, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, pelo qual foram analisados dados de 11 (onze) elementos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, restaram 9 (nove) elementos ditos confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do **IBAPE-SP/2011**.

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

7.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado em zona de ocupação horizontal (2ª zona), em que os lotes possuem dimensões em torno de 250,00 m².

1. FATOR OFERTA (F_f): A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações para pagamento à vista e/ou sobre valor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a $F_o = 0,9$;

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local}): Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador o do elemento comparativo (IFe);

3. FATOR FRENTE (C_f): Em zona residencial de padrão médio (2ª zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a testada de referência (F_r), tendo como referência: $F_r = 10,00m$.

4. FATOR PROFUNDIDADE (C_p): Em zona residencial de padrão médio (2ª Zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) de 25,00 metros (mínima) e 40,00 metros (máxima);

5. FATOR FRENTES MÚLTIPLAS (C_e): Conforme o disposto no item 5.5 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013.

6. FATOR TOPOGRAFIA (F_t): Conforme o disposto no item 5.7 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno plano.

7. FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F_e): Conforme o disposto no item 5.8 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno seco.

8. FATOR ÁREA: Os elementos comparativos, se for o caso, deveram ser homogeneizados em função da área, conforme o estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro “Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos”.

$A_h = [(A_e/A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$(A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$

9. FATOR ATUALIZAÇÃO: Não foi utilizado porque todos os elementos foram coletados no mês da avaliação (junho de 2023).

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Zona de características homogêneas	2ª região
Frente de referência (Fr)	10,00m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	5
Área do terreno avaliando	140,00 m²
Fator área entre 100,00 m² e 400,00 m²	não se aplica
Índice fiscal	1,00
Data-base	abril de 2026

10. FATOR TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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		

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é:

VT = R\$ 175.831,03

**(CENTO E SETENTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E TRINTA
E UM REAIS E TRÊS CENTAVOS)**

(ABRIL/2026)

]

7.2. Capital - Benfeitorias

Para o cálculo das benfeitorias foi utilizado o padrão construtivo descrito anteriormente, baseados no estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS - 2019** publicado pelo IBAPE/SP, ou seja, Casa Padrão Simples, diretamente ao padrão **R₈N** do **SIN-DUSCON/SP**, conforme tabela a seguir:

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

Foi considerando o valor do **R₈N** do **SINDUSCON/SP** do mês de abril de 2026 em **R\$ 2.133,9/m²**, uma vez que todos os elementos comparativos considerados nesta avaliação foram coletados neste mês, portanto, tal valor foi utilizado na homogeneização.

Portanto, o valor unitário da construção será obtido da seguinte forma:

$$Vu = 1,497 \times R\$ 2.133,91/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.194,46/m^2$$

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsoletoismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão da construção conforme **TABELA 1**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (I _r) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – I _r (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O imóvel em questão enquadra-se como grupo casa e padrão simples em que a vida referencial corresponde a 70 (setenta) anos e o valor residual equivale a 20%, ou seja:

- Idade real das benfeitorias: 20 (vinte) anos;
- Vida Útil (referencial) da construção: 70 (setenta) anos;
- Idade em percentual (%) da vida referencial = $20/70 = 0,28 = 28\%$

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1**, do estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a seguir juntado:

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O estado de conservação da edificação avaliada enquadra-se no item “E”, ou seja, necessitando de reparos simples.

O coeficiente “K” será obtido na **TABELA 2**, a seguir, mediante dupla entrada: na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação e a vida referencial, relativa ao padrão da construção, já apresentado como sendo **28%**. Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao

estado de conservação da edificação, ficando segundo as faixas específicas no **QUADRO A.**

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - 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

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (Foc), será dado pela seguinte fórmula:

Foc = R + K x (1-R)

Em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

I/V: I = idade atual das construções/V = vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

Portanto:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,6722 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,7377$$

O valor das benfeitorias será resultante do cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

V_b = valor das benfeitorias = ?

A_c = área total = 216,86m²

V_{uc} = valor unitário médio da construção = R\$ 3.194,46/m²

F_{oc} = fator de conservação e obsolescência = 0,7377

Portanto:

$$V_b = 216,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.194,46 \times 0,7377$$

Vb = R\$ 511.042,00
(QUINHENTOS E ONZE MIL E QUARENTA
E DOIS REAIS)
(ABRIL/2026)

7.3. Capital - Imóvel

Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, o valor final será composto da somatória dos seguintes valores:

Terreno	= R\$ 175.831,03
Benfeitorias	= R\$ 511.042,00
Total	= R\$ 686.873,03

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 680.000,00
(SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS)
(ABRIL/2026)

8. Grau de Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 3** abaixo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^{*a}
^{*a} No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na **Tabela 3**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão, os pontos obtidos foram 11, portanto, **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

9. Grau de Precisão

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - **IBAPE-SP**, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento

por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Da tabela supra, certifica o técnico signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**
Avaliações e Perícias de Engenharia**Encerramento**

Dada por encerrada a missão, exponho o presente Laudo de Avaliação em 28 (vinte e oito) folhas, impressas e numeradas de um só lado, sendo a primeira e essa última datadas e assinadas, e 3 (três) anexos.

São Paulo, 14 de abril de 2026


ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

28

A N E X O - I

 PREFEITURA DE GUARULHOS Composição: IPTU Insc. Mun.: 083.43.82.0466.00.000 Aviso 271624		Exercício 2026
Contribuinte: JULIANA LAGONEGRO BOSCO SILVA E OUTRO		CNPJ/CPF : 284.161.938-94
Endereço de Correspondência RUA MIGUEL DO ARAGUAIA,SAO Nº 36 - VL ROSALIA LOTE P/18 P/19 QUADRA 55 CEP 07070-040 GUARULHOS SP Loteamento VILA		
Local do Estabelecimento RUA MIGUEL DO ARAGUAIA,SAO Nº 36 - VL ROSALIA LOTE P/18 P/19 QUADRA 55 CEP 07070-040 GUARULHOS SP Loteamento VILA		
NOTA SERVIÇO:		
Composição	Parcela - Vencimentos	
RECIBO: 2026-2-271624	Total Lançado - R\$: 3.757,45	
Vir Parcela Normal R\$: 313,12	Valor Parcela - R\$: 313,12	
Valor parcela c/ desc até o venc: 313,12	Quantidade de Parcelas: 12	
	Vencimento 1ª Parcela: 23/01/2026	



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 1063999/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 13 de Abril de 2026 às 11:15:00.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de FOCA EMPREENDEIMOB LTDA, tendo como compromissário JULIANA LAGONEGRO BOSCO SILVA E OUTRO, referente a um terreno localizado na RUA MIGUEL DO ARAGUAIA,SAO, Nº 36 Antigo 36, lote(s) P/18 P/19, quadra 55 Complemento -, Bairro/Loteamento VL ROSALIA, com área de 140,00 m2 (CENTO E QUARENTA METROS QUADRADOS), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 216,86 m2 (DUZENTOS E DEZESSEIS METROS QUADRADOS E OITENTA E SEIS DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.43.82.0466.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 261.114,09 (DUZENTOS E SESENTA E UM MIL E CENTO E QUATORZE REAIS E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 293.019,05 (DUZENTOS E NOVENTA E TRES MIL E DEZENOVE REAIS E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 554.133,14 (QUINHENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL E CENTO E TRINTA E TRES REAIS E QUATORZE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9>
através do código baixo:

CVV6E161010C4FB24A099AC3F1E1E24DB79

A N E X O - II

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros		NÚMERO : 246	
COMP.:	BARRO : Vila Rosalia	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:	341,00	TESTADA - (ct) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe):	28,42		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	245,00	M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)			
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 30	anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.133,91	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	596.871,54	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.200.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Eduardo Paixão Imóveis		
CONTATO :	Cod.	TELEFONE : (11)-964217000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	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 : 1.416,80			
HOMOGENEIZAÇÃO : 1.366,07			
VARIAÇÃO : 0,9642			
VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999			
REGISTRO FOTOGRÁFICO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		NÚMERO ELEMENTO : 1	
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026			
SETOR : 1	QUADRA : 1		
CHAVE GEOGRÁFICA :			
			

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/04/2026	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Guarani		NÚMERO: 572	
COMP.:	BARRIO: Vila Rosalia	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 - (ct) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	28,60	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 129,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECAÇÃO (k): 0,710
CUSTO BASE (R\$): 2.133,91		VAGAS: 2	
PAVIMENTOS: 1		VALOR CALCULADO (R\$): 292.580,89	
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\$): 575.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Camilla Sales Imoveis			
CONTATO: Cod. CA0234	TELEFONE: (11)-917274776		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
TESTADA CI:	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 Fi:	0,00		
VALOR UNITÁRIO:	1,572,86		
HOMOGENEIZAÇÃO:	1,806,74		
VARIAÇÃO:	1,148,7		
VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000		
REGISTRO FOTOGRÁFICO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026		NÚMERO ELEMENTO: 2	
DATA DA PESQUISA: 01/04/2026			
SETOR: 1	QUADRA: 1		
CHAVE GEGRÁFICA:			
		FOTO Nº 1	

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



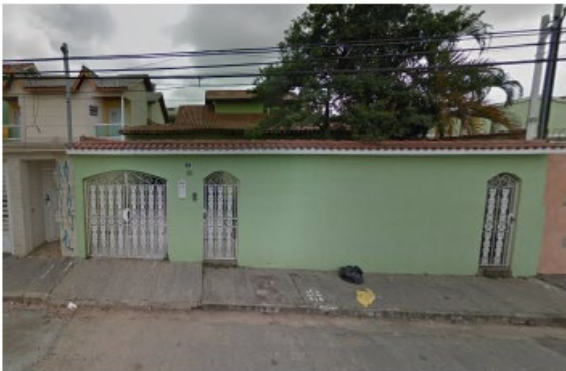


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																											
DADOS DA FICHA 3																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																									
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																											
ENDEREÇO : Rua Independência		NÚMERO : 153																									
COMP. :	BARRIO : Vila Rosália	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 - (ct) m	5.00																								
PROF. EQUIV. (Pe) :	30.00																										
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																								
ESQUINA :	Não																										
TOPOGRAFIA :	plano																										
CONSISTÊNCIA :	seco																										
DADOS DA BENFEITORIA																											
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90.00 M²																								
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : a - novo																										
COEF. PADRÃO : 1.743	IDADE REAL : 1	anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0.994 CUSTO BASE (R\$): 2.133.91																								
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2																										
VALOR CALCULADO (R\$):	332.737.98	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\$): 720.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00																									
IMOBILIÁRIA :	Monte Siso Imóveis																										
CONTATO :	Cod. CA1392	TELEFONE : (11)-33808186																									
OBSERVAÇÃO :																											
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>0.00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0.00</td></tr><tr><td>TESTADA Ct:</td><td>0.15</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 :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00	TESTADA Ct:	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	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																									
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00																									
TESTADA Ct:	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																										
REGISTRO FOTOGRÁFICO																											
DADOS DA FICHA																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		NÚMERO ELEMENTO : 3																									
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																											
SETOR : 1	QUADRA : 1																										
CHAVE GEOGRÁFICA :																											
		FOTO N° 1																									

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																											
DADOS DA FICHA 4																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																									
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																											
ENDEREÇO : Rua José Antônio Marcello		NÚMERO : 60																									
COMP.:	BARRIO : Vila Rosália	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:	268,00	TESTADA - (ct) m	12,00																								
PROF. EQUIV. (Pe):	22,33																										
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																								
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não																								
CONSISTÊNCIA :	seco																										
DADOS DA BENFEITORIA																											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial																								
ÁREA CONSTRUÍDA :	268,00	M²																									
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples																									
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 20	anos																								
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,735	CUSTO BASE (R\$): 2.133,91																									
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2																										
VALOR CALCULADO (R\$):	629.245,37	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00																								
FATORES ADICIONAIS																											
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																								
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																								
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																								
DADOS DA TRANSAÇÃO																											
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	960.000,00																								
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																										
IMOBILIÁRIA :	Mirante Imóveis																										
CONTATO :	Cod. 3880094	TELEFONE : (11)-20864545																									
OBSERVAÇÃO :																											
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>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Ct :</td><td>-0,04</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,06</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 :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PROFUNDIDADE Cp :	0,06	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 :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																									
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00																									
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	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																										
REGISTRO FOTOGRÁFICO																											
DADOS DA FICHA																											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		NÚMERO ELEMENTO : 4																									
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																											
SETOR : 1	QUADRA : 1																										
CHAVE GEOGRÁFICA :																											
																											

35

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2026 às 11:27 , sob o número WJMJ26405389111. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016538-79.2013.8.26.0100 e código JyNQ4RL.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																																			
DADOS DA FICHA 5																																																			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																																																	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																																
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																																			
ENDEREÇO : Rua Nossa Senhora de Lourdes ao lado do		NÚMERO : 455																																																	
COMP.:	BAIRRO : Vila Rosália	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:	315,00	TESTADA - (ct) m	10,00																																																
PROF. EQUIV. (Pe) :	31,50																																																		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																																																
ESQUINA :	Não																																																		
TOPOGRAFIA :	plano																																																		
CONSISTÊNCIA :	seco																																																		
DADOS DA BENFEITORIA																																																			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial																																																
ÁREA CONSTRUÍDA :	315,00	M²																																																	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples																																																	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 30	anos																																																
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.133,91																																																	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2																																																		
VALOR CALCULADO (R\$):	659.097,63	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\$):	1.100.000,00																																																
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																																																		
IMOBILIÁRIA :	Elomax Imóveis																																																		
CONTATO :	Cod. 000013-0age	TELEFONE : (11)-932728169																																																	
OBSERVAÇÃO :																																																			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																																			
<table><thead><tr><th colspan="2">FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th colspan="2">FATORES ADICIONAIS</th><th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 :</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO :</td><td>1,050,48</td></tr><tr><td>TESTADA Ct:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 :</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>1,050,48</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO :</td><td>1,0000</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Co :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO AVALIANDO :</td><td>0,9999</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,050,48	TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,050,48	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	FRENTES MÚLTIPLAS Co :	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				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																																															
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,050,48																																														
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,050,48																																														
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000																																														
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	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																																																		
REGISTRO FOTOGRÁFICO																																																			
DADOS DA FICHA																																																			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			NÚMERO ELEMENTO : 5																																																
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																																																			
SETOR : 1	QUADRA : 1																																																		
CHAVE GEOGRÁFICA :																																																			
																																																			

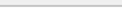
Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Orlando Midaglia		NÚMERO : 82	
COMP.:	BARRO : Vila Rosalia	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:	118,00	TESTADA - (ct) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	23,60		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	118,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : b - entre nova e regular	
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL : 10	anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,934	CUSTO BASE (R\$): 2.133,91	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	352.068,19	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\$) :	629.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Monte Silão Imóveis		
CONTATO :	Cod. CA2152	TELEFONE : (11)-33808186	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IDAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct:	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp:	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026	NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua São Miguel do Araguaia		NÚMERO : 107	
COMP.:	BARRO : Vila Rosalia	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 - (ct) m	6,00
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 :	260,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,494
CUSTO BASE (R\$):	2.133,91		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	410.296,86	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\$):	690.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Almaza Imóveis		
CONTATO :	Cod. 900150		
TELEFONE :	(11)-20876260		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		1.170,57
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.296,49
VARIAÇÃO :		1.107,6
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1.0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São Paulo
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

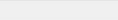




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua São Miguel do Araguaia		NÚMERO : 32	
COMP. :	BARRIO : Vila Rosalia	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	5,00
PROF. EQUIV. (Fe):	28,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	164,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)		
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800
CUSTO BASE (R\$):	2,133,91		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	487.985,95	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\$):	738.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34411141		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 :	1,258,67	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,445,83
VARIAÇÃO :	1,148,7	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000





REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua São Miguel da Araguaia		NÚMERO : 324	
COMP.:	BARRIO : Vila Rosalia	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:	176,00	TESTADA - (ct) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):	29,33		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	190,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655
CUSTO BASE (R\$):	2.133,91		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	397.550,95	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\$) :	700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Codigo Imóveis:		
CONTATO :	Cod. 801205		
TELEFONE :	(11)-24511000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct:	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		1.320,73
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.462,80
VARIAÇÃO :		1,1076
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																							
DADOS DA FICHA 10																																							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																																					
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																							
ENDEREÇO : Rua Sebastião Carlos Panachea		NÚMERO : 123																																					
COMP. :	SARRO : Vila Rosalia	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:	435,00	TESTADA - (ct) m	12,00																																				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																																				
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não																																				
CONSISTÊNCIA :	seco																																						
DADOS DA BENFEITORIA																																							
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	270,00 M²																																				
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples																																						
COEF. PADRÃO : 1,497	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,800																																				
CUSTO BASE (R\$): 2.133,91																																							
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2																																						
VALOR CALCULADO (R\$):	690.004,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00																																				
FATORES ADICIONAIS																																							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																																				
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																																				
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																																				
DADOS DA TRANSAÇÃO																																							
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.389.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																																					
IMOBILIÁRIA :	Blomax Imóveis																																						
CONTATO :	Cod. CA3641	TELEFONE : (11)-932728169																																					
OBSERVAÇÃO :																																							
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>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Ct :</td><td>-0,04</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><tr><td colspan="2">VALOR UNITÁRIO :</td><td>1,287,58</td></tr><tr><td colspan="2">HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>1,241,47</td></tr><tr><td colspan="2">VARIAÇÃO :</td><td>0,9642</td></tr><tr><td colspan="2">VARIAÇÃO AVALIANDO :</td><td>0,9999</td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	TOPOGRAFIA Ft :	0,00		VALOR UNITÁRIO :		1,287,58	HOMOGENEIZAÇÃO :		1,241,47	VARIAÇÃO :		0,9642	VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																					
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00																																					
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00																																					
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00																																					
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																																					
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00																																					
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00																																					
TOPOGRAFIA Ft :	0,00																																						
VALOR UNITÁRIO :		1,287,58																																					
HOMOGENEIZAÇÃO :		1,241,47																																					
VARIAÇÃO :		0,9642																																					
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999																																					
REGISTRO FOTOGRÁFICO																																							
DADOS DA FICHA																																							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		NÚMERO ELEMENTO : 10																																					
DATA DA PESQUISA : 01/04/2026																																							
SETOR : 1	QUADRA : 1																																						
CHAVE GEOGRÁFICA :																																							
		FOTO N° 1																																					

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																													
DADOS DA FICHA 11																													
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILEADO DATA DA PESQUISA: 01/04/2026																										
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:																										
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																													
ENDEREÇO: Rua Soldado Cesário Aguiar			NÚMERO: 56																										
COMP.:	BARRIO: Vila Rosalia		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:	400,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00																								
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não																								
TOPOGRAFIA:	plano																												
CONSISTÊNCIA:	seco																												
DADOS DA BENFEITORIA																													
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	290,00 M²																								
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: c - regular																											
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,837	CUSTO BASE (R\$): 2.133,91																								
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	2																										
VALOR CALCULADO (R\$):	775.392,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00																										
FATORES ADICIONAIS																													
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00																								
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																								
DADOS DA TRANSAÇÃO																													
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.385.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																								
IMOBILIÁRIA:	Monte São Imóveis																												
CONTATO:	Cod. 902551	TELEFONE: (11)-33808186																											
OBSERVAÇÃO:																													
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>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01: 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Ct:</td><td>0,00</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:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	TESTADA Ct:	0,00	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:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00																											
TESTADA Ct:	0,00	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																												
REGISTRO FOTOGRÁFICO																													
DADOS DA FICHA																													
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026			NÚMERO ELEMENTO: 11																										
DATA DA PESQUISA: 01/04/2026																													
SETOR: 1	QUADRA: 1																												
CHAVE GEOGRÁFICA:																													
																													

A N E X O - III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Vila Rosalia
DATA : 01/04/2026
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : 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	1,00
☒ Testada	5,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

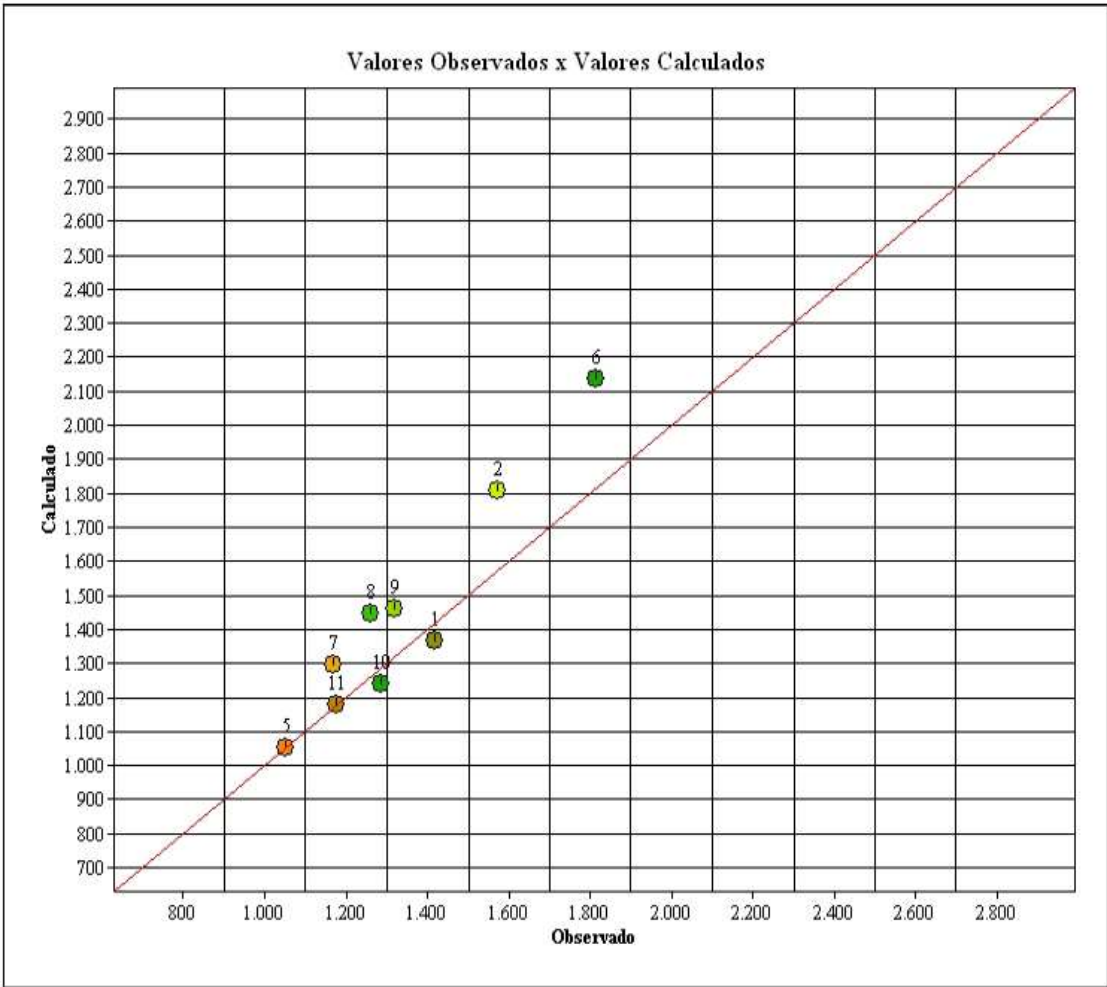
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua dos Coqueiros ,246	1.416,80	1.366,07	0,9642	0,9999
☒ 2	Rua Guarani ,572	1.572,86	1.806,74	1,1487	1,0000
☐ 3	Rua Independência ,153	2.101,75	2.414,27	1,1487	1,0000
☐ 4	Rua José Antônio Marcello ,60	875,95	895,47	1,0223	0,9999
☒ 5	Rua Nossa Senhora de Lourdes ao lado do ,455	1.050,48	1.050,48	1,0000	0,9999
☒ 6	Rua Orlando Midaglia ,82	1.813,83	2.136,57	1,1779	1,0000
☒ 7	Rua São Miguel do Araguaia ,107	1.170,57	1.296,49	1,1076	1,0000
☒ 8	Rua São Miguel do Araguaia ,32	1.258,67	1.445,83	1,1487	1,0000
☒ 9	Rua São Miguel do Araguaia ,324	1.320,73	1.462,80	1,1076	1,0000
☒ 10	Rua Sebastião Carlos Panachea ,123	1.287,58	1.241,47	0,9642	0,9999
☒ 11	Rua Soldado Cesário Aguiar ,56	1.177,77	1.177,77	1,0000	0,9999



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.416,80	1.366,07
2	1.572,86	1.806,74
3	2.101,75	2.414,27
4	875,95	895,47
5	1.050,48	1.050,48
6	1.813,83	2.136,57
7	1.170,57	1.296,49
8	1.258,67	1.445,83
9	1.320,73	1.462,80
10	1.287,58	1.241,47
11	1.177,77	1.177,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua São Miguel do Araguaia 36 Vila Rosalia SAO PAULO - SP Data : 01/04/2026
Cliente : 2ª Vara Cível da Capital
Área m² : 140,00 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.341,03
Desvio Padrão : 232,70
- 30% : 938,72
+ 30% : 1.743,34

Coefficiente de Variação : 17,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.442,69
Desvio Padrão : 336,56
- 30% : 1.009,88
+ 30% : 1.875,50

Coefficiente de Variação : 23,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	☒	Complete qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	
1 Correc. do imóvel avaliado		☒		☐		☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refe. todos os característicos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. refe. todos os característicos dos dados analisados	☐	Apresentação inform. refe. todos os característicos dos dados refe. 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\$): 1.442,69

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.255,94000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 175.831,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.285,97

INTERVALO MÍNIMO : 1.147,56

INTERVALO MÁXIMO : 1.599,41

INTERVALO MÁXIMO : 1.364,32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III