

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA
DA CAPITAL – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 0001948-21.2021.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial,
nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR
ARBITRAMENTO**, requerida por **RUTH FRANÇA DE OLIVEIRA**,
em face de **NILZA NUNES DE MELO E OUTROS**, 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 o
valor de mercado para a data atual, e o valor locativo para a data da
citação, que se deu em 03/10/2016, para o imóvel situado na Rua
São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2.022.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 264.840, do 9º CRI de São Paulo
Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes, São Paulo/SP
R\$ 780.000,00
(setecentos e oitenta mil reais)
Base: JUNHO / 2022

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO:

R\$ 1.645,00
(um mil, seiscentos e quarenta e cinco reais mensais)
Base: OUTUBRO / 2016



Fachada do imóvel, com entrada pelo nº 83 e pelo nº 87.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a apuração do valor de mercado atual, e do valor locativo para a data da citação (outubro de 2016), para o imóvel situado na Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP, nos termos da R. Determinação de fls. 45/46.

Na R. Decisão de fls. 78, a signatária foi honrada para a realização da prova pericial.

As partes não indicaram Assistente Técnico e não apresentaram quesitos.

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP, assim descrito na matrícula nº 264.840, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 30/33):

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
matrícula	ficha	Código (CNS) Nº 11.377-9
264.840	01	07 de maio de 2015
São Paulo,		
IMÓVEL: - UM TERRENO situado na Rua São Julião, na Vila Carrão, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, medindo 10,00m de frente; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; tendo nos fundos a largura de 9,30m, encerrando a área de 241,00m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 101; do lado esquerdo com o prédio nº 81, ambos com frente para a Rua São Julião, e nos fundos com parte do imóvel nº 10 e parte do imóvel nº 12, da Rua Aperitibú, distante 22,00m de uma Viela, no quarteirão formado pelas Ruas São Julião, Aperitibú, Praça Benedito Galvão e Viela.		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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. 72. Em diligência ao imóvel, a Sra. Marisa de Oliveira, moradora da casa com entrada pelo nº 87, franqueou o acesso e acompanhou as vistorias, juntamente com a Dra. Tânia, Patrona da Autora. Entretanto, o Sr. Aldo, morador da casa com entrada pelo nº 83, não permitiu o acesso para as vistorias internas.

2.1 - DO LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de terreno com edificação assobradada de 3 andares de uso residencial, com entrada pelo nº 83, uma casa térrea, e dois depósitos em estado de ruínas, com entrada pelo nº 87, situado na Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP.

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:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

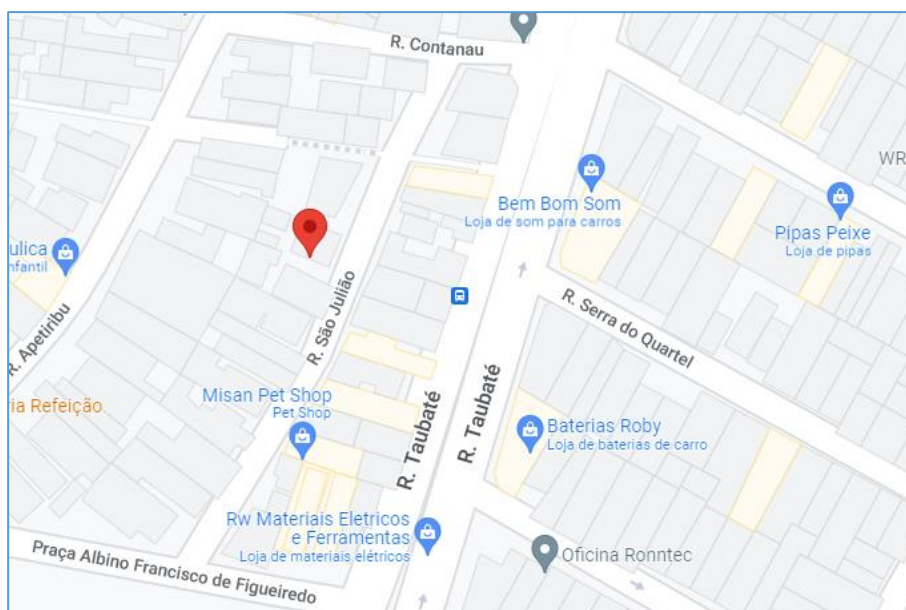
ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Contribuinte: 055.149.0020-7

SETOR:	055
QUADRA:	149
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.164,3750

Face da quadra			
Quadra	149	Setor	055
		Cod.Log.	113107
No Logradouro		R S JULIAO	
Valor 2015		943.0000	
Valor 2016		1032.5850	
Valor 2017		1094.5401	
Valor 2018		1125.0000	
Valor 2019		1164.3750	

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



RUA SÃO JULIÃO, NO TRECHO
 ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

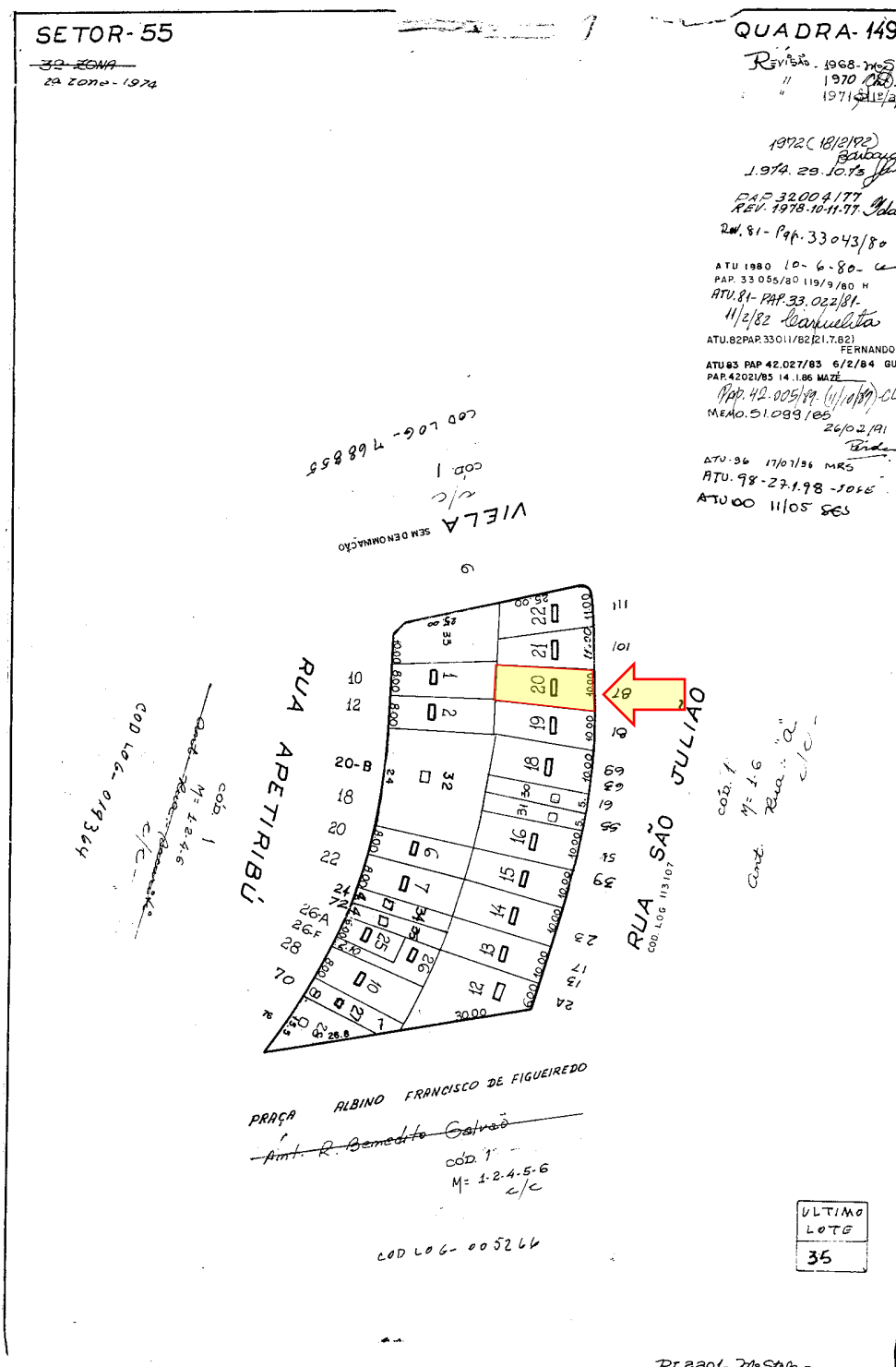
A Certidão de Dados Cadastrais e a Planta da Quadra Fiscal do imóvel são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 055.149.0020-7			
Local do Imóvel: R SAO JULIAO, 87 CEP 03433-090 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SAO JULIAO, 87 CEP 03433-090			
Contribuinte(s): CPF 146.718.488-80 NILZA NUNES DE MELO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.436,00		
- da construção:	1.524,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	359.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	21.336,00		
Base de cálculo do IPTU:	380.336,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/09/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Setor: 055
 Quadra: 149
 Lote: 0020
 Dígito SQL: 7
 Condomínio: 00
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 113107
 Nome logradouro: R S JULIAO
 Número porta: 87
 Complemento:
 Situação: ATIVO
 Uso: Residencial
 Área terreno (m2): 250
 Área construída (m2): 70

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
055.149.0020-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

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 Taubaté, Avenida Conselheiro Carrão e de logradouros circunvizinhos, e 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, instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1	10	250	100	10.000
	ZCOR	ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	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)	Fundos e Laterais	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
		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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O terreno possui topografia em aclave, condições no solo e superfície aparentando ser firme e seco, em formato irregular, com 10,00 metros de frente em projeção para a Rua São Julião, e área total de 241,00 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 24,10 metros, e encontra-se matriculado sob nº 264.840, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição cadastral junto a Municipalidade, contribuinte nº 055.149.0020-7.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial – Casa 1: com entrada pelo nº 83, contendo pavimento térreo com garagem e 2 pavimentos superiores, com a área construída de 121,55 m², conforme medições efetuadas *in loco* (medições externas da edificação), idade física estimada de 15 anos, 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 “E” – necessitando de reparos simples.

OBS.: O Sr. Aldo, morador da casa 1, com entrada pelo nº 83, não permitiu o acesso para as vistorias internas.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

Uma casa térrea de uso residencial – Casa 2, com entrada pelo nº 87, com a área total construída de 47,85 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física de 63 anos (1959), podendo ser classificada como “Casa Padrão Econômico”, 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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Na parte dos fundos do terreno existe ainda duas edificações em estado de ruínas, sem valor comercial.

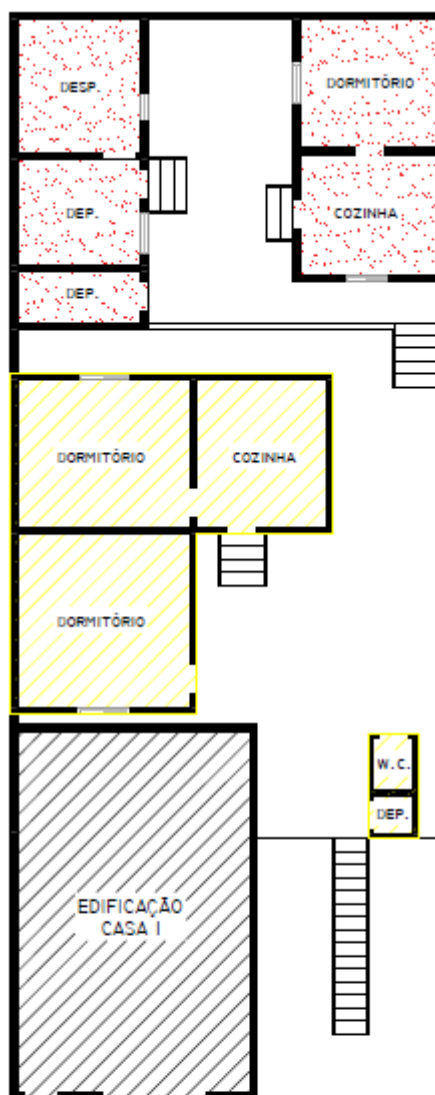
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

CROQUI DO IMÓVEL



RUA SÃO JULIÃO, Nº 83/87

- ☒ CASA 1:
ÁREA CONSTRUÍDA: 121,55 m²
- ☒ CASA 2:
ÁREA CONSTRUÍDA: 47,85 m²
- ☒ EDIFICAÇÃO EM RUÍNAS (FUNDOS):
ÁREA CONSTRUÍDA: 47,85 m²

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



FACHADA DO IMÓVEL, COM ENTRADA PELO Nº 83 – CASA 1.



FACHADA DO IMÓVEL, COM ENTRADA PELO Nº 87 – CASA 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ACESSO PELO Nº 87 DA RUA SÃO JULIÃO.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



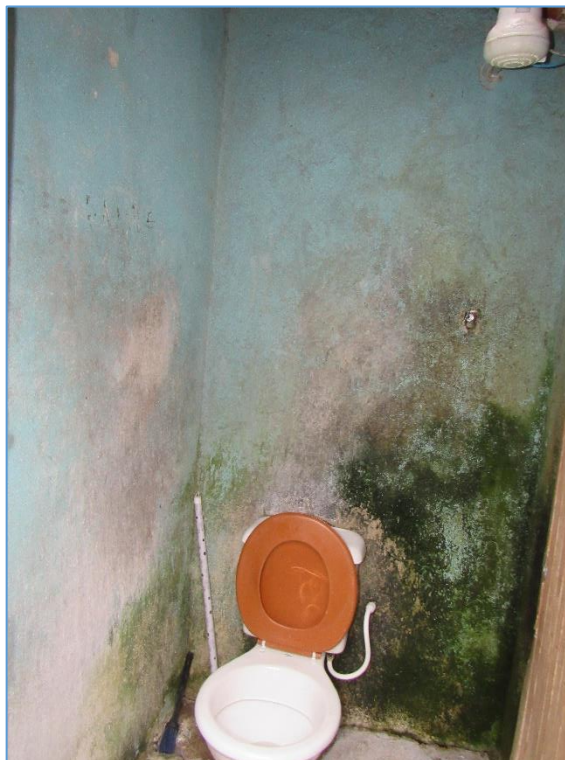
ASPECTOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO Nº 87.



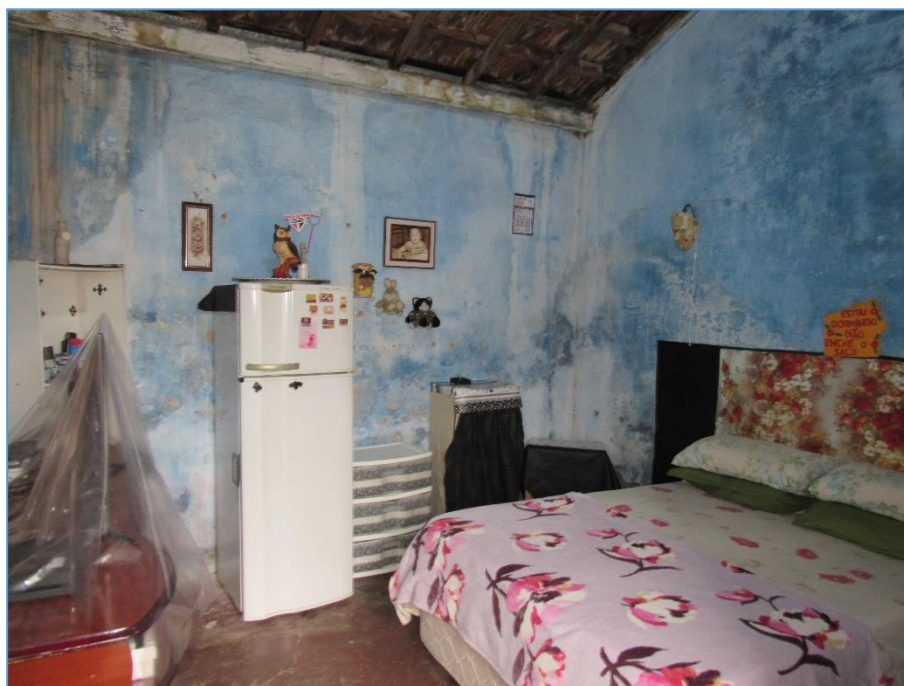
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



CASA 2 - ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO
Nº 87 – BANHEIRO E DORMITÓRIO/COZINHA.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



CASA 2 - ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO
Nº 87 – COZINHA.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



CASA 2 - ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO Nº 87 – DORMITÓRIO.



EM DETALHE: DORMITÓRIO
EM ESTADO PRECÁRIO.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



EM DETALHE: ESTADO PRECÁRIO DAS CONSTRUÇÕES – CASA 2.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



CIRCULAÇÃO E ACESSOS PARA AS CASAS DOS FUNDOS.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ASPECTOS EXTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



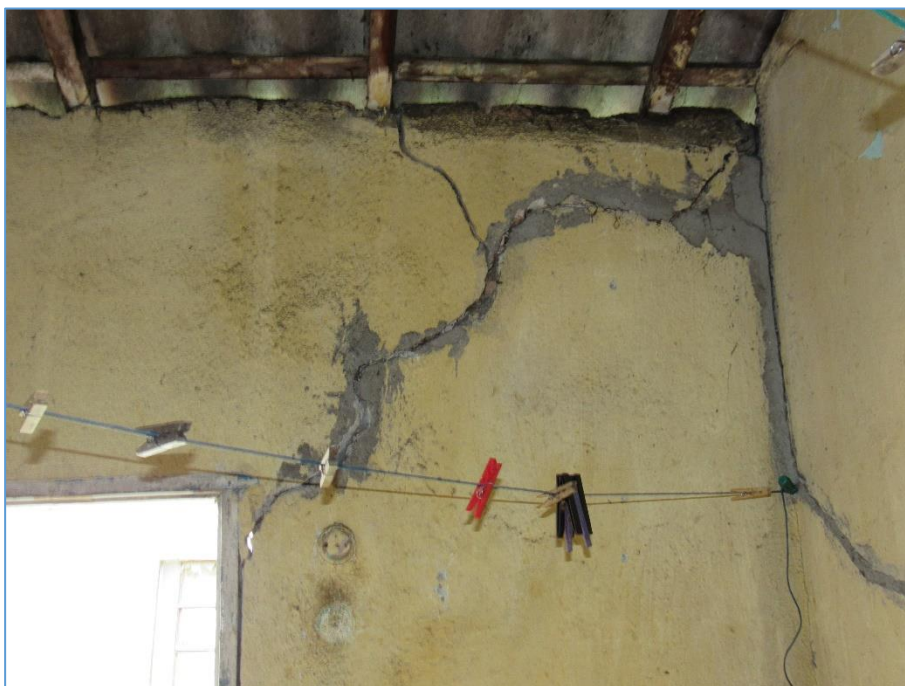
ASPECTOS EXTERNOS E INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ASPECTOS EXTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES – EM ESTADO DE RUÍNAS.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES - RUÍNAS.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



ASPECTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES - RUÍNAS.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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
EXCETO NO DFT - TRIBUNA TERRA SACADA

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 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 _{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	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	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	600	400 – 1000	
Grupo II Zona de ocupação vertical	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	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	Mínimo	-			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	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
EXCETO NO DFT - TRIBUNA TERRA SACADA

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			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
	F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _f	C _a	Área de referência 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	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	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	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 – 20.000	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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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".

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

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

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

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

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

$$\mathbf{CP = (Pmax/3,0 . Pmax) + \{[1-(Pmax/3,0 . Pmax)].}$$

$$\mathbf{(Pmax/3,0 . Pmax)^p\}, para: PE > 3,0 . Pmax}$$

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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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 alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIEP - 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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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\$ 2.077,52/m²** (*dois mil, setenta e sete reais e cinquenta e dois centavos por metro quadrado*) – junho / 2022.

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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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.

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

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221



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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VALOR DE MERCADO

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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 = 241,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.077,52/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 241,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.077,52/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 500.682,32$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 500.000,00$$

(quinhentos mil reais)

Base: JUNHO / 2022.

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.077,52/m² (dois mil, setenta e sete reais e cinquenta e dois 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

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 145	ÍNDICE DO LOCAL : 1.539,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Rainha Santa			NÚMERO : 149		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	159,00	TESTADA - (cf) m	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		148,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 40	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 3				
VALOR CALCULADO (R\$) :	331.468,13	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\$) : 749.900,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Aparecido A. Souza Imóveis				
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-947723896		
OBSERVAÇÃO :					
IC.: 055.145.0042-1 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 4 banheiros / 2 vagas					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.160,01
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.210,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0231
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 :	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 128	ÍNDICE DO LOCAL : 1.599,07	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Norberto Mayer			NÚMERO : 49		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	409,00	TESTADA - (cf) m	10,50	PROF. EQUIV. (Pe):	38,95
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 52	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,334 CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		99.355,75	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\$) : 1.529.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis				
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-26727200		
OBSERVAÇÃO :					
IC.: 055.128.0018-3 - ZM - Casa térrea residencial					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.121,62
TESTADA Cf:	-0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.779,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8903
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 :	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022	
SETOR : 055	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 1.676,70	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Pegado		NÚMERO : 693	
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	320,00	TESTADA - (cf) m	8,00
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 :	159,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,581	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	256.310,60	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\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Silvia Deeke Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-994958820	
OBSERVAÇÃO:			
IC.: 055.030.0011-0 - ZEUP - Casa térrea com 3 dormitórios / 3 banheiros			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	2.855,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.700,07
		VARIAÇÃO :	0,9456
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 127	ÍNDICE DO LOCAL : 1.616,67	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lutécia			NÚMERO : 1497		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	497,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	49,70
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	167,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO:	h - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL:	52 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,270
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	1	CUSTO BASE (R\$):	1.853,41
VALOR CALCULADO (R\$):	89.420,17		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:	RC & 3A Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:					
IC.: 055.127.0005-7 - ZEUP - Casa térrea residencial sem valor comercial					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.993,12
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.033,96
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0205
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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022	
SETOR : 055	QUADRA : 071	ÍNDICE DO LOCAL : 1,642,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Renato Rinaldi		NÚMERO : 696	
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 43 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,530	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	220.577,10	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\$) : 545.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MBI Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-23397000	
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.071.0036-5 - ZEUP - Sobrado residencial com 4 dormitórios / 3 banheiros / 2 vagas			
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 :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	2.159,38
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.264,54
		VARIAÇÃO :	1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 316	ÍNDICE DO LOCAL : 1.193,35	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Taguató			NÚMERO : 168		
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes		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	PROF. EQUIV. (Pe):	22,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	142,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	7 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,819
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	3	CUSTO BASE (R\$):	1.853,41
VALOR CALCULADO (R\$):		322.675,17		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\$):	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Oscar Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-20971917			
OBSERVAÇÃO:					
IC.: 055.316.0067-4 - ZC - Sobrado residencial com 3 dormitórios suítes / 4 banheiros / 2 vagas					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.384,77
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.658,31
PROFUNDIDADE Cp:	0,07	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.114,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 150	ÍNDICE DO LOCAL : 860,08	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Taubaté (fundos para a Rua São Julião)			NÚMERO : 1084		
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes		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:	177,00	TESTADA - (cf) m	8,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,82
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 : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,696	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		308.974,42	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\$) : 750.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Avil Imóveis					
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-22251305			
OBSERVAÇÃO :					
Rua Taubaté, nº 1.084, com fundos para a Rua São Julião, nº 106 - IC.:055.150.0007-2 - ZC - Casa térrea residencial					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.067,94
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.127,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0288
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 :	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 055	QUADRA : 391	ÍNDICE DO LOCAL : 1,654,96	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Xiririca			NÚMERO : 286		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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 :		120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 52	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,431	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41	
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :	143.499,97		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\$) : 650.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Celleris Imóveis				
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-20983388		
OBSERVAÇÃO :					
IC.: 055.391.0066-2 - ZEUP - Casa térrea residencial com 2 dormitórios / 2 banheiros / 4 vagas					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.207,50
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.087,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9456
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 :	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022	
SETOR : 116	QUADRA : 482	ÍNDICE DO LOCAL : 666,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio de Oliveira		NÚMERO : 49	
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	159,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):	26,50		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	185,00 m²		
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 39 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,571
CUSTO BASE (R\$):	1.853,41		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	421.720,82	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\$) :	755.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi Imóveis		
CONTATO :	corretor		
TELEFONE :	(11)-35627250		
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 116.482.0011-6 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 2 suítes / 4 banheiros / 2 vagas			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	1.621,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.633,52
		VARIAÇÃO :	1,0076
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 116	QUADRA : 134	ÍNDICE DO LOCAL : 717,25	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cruz Jobim			NÚMERO : 295		
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes		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 - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	287,00 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\$): 1.853,41
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 3				
VALOR CALCULADO (R\$):	906.307,51		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Diferente Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :					
IC.:	116.134.0009-7 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 5 banheiros / 5 vagas				
TELEFONE : (11)-23857633					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.498,25
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.586,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0590
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 :	-0,05				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 116	QUADRA : 540	ÍNDICE DO LOCAL : 729,67	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Pedro Voss			NÚMERO : 771		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	121,00	TESTADA - (cf) m	6,54	PROF. EQUIV. (Pe) :	18,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 153,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 26	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,688
CUSTO BASE (R\$): 1.853,41					
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):		420.239,69	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\$) : 635.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Diferente Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-26857633	
IC.: 116.540.0121-9 - ZM - Sobrado residencial com 2 dormitórios / 2 banheiros / 2 vagas					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.250,09
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.498,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1985
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
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

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/06/2022		
SETOR : 116	QUADRA : 538	ÍNDICE DO LOCAL : 758,65	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Pedro Voss			NÚMERO : 88		
COMP.:	BAIRRO : Vila 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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
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 médio		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		267.879,65	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\$) : 1.390.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Avil Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-22251305
IC.: 116.538.0024-1 - ZC - Casa térrea residencial					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.966,24
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.812,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9216
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 :	-0,10				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua São Julião

DATA : 28/06/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 264.840, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Contribuinte: 055.149.0020-7

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	1.164,37
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 10% até 20%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Rainha Santa ,149	2.160,01	2.210,01	1,0231	1,0000
☒ 2	Avenida Norberto Mayer ,49	3.121,62	2.779,15	0,8903	1,0000
☒ 3	Rua Engenheiro Pegado ,693	2.855,28	2.700,07	0,9456	1,0000
☒ 4	Rua Lutécia ,1497	1.993,12	2.033,96	1,0205	1,0000
☒ 5	Rua Renato Rinaldi ,696	2.159,38	2.264,54	1,0487	1,0000
☒ 6	Rua Taguató ,168	2.384,77	2.658,31	1,1147	1,0000
☒ 7	Rua Taubaté (fundos para a Rua São Julião) ,1084	2.067,94	2.127,57	1,0288	1,0000
☒ 8	Rua Xiririca ,286	2.207,50	2.087,50	0,9456	1,0000
☒ 9	Rua Antônio de Oliveira ,49	1.621,25	1.633,52	1,0076	1,0000
☒ 10	Rua Cruz Jobim ,295	1.498,25	1.586,67	1,0590	1,0000
☒ 11	Rua Pedro Voss ,771	1.250,09	1.498,21	1,1985	1,0001
☒ 12	Rua Pedro Voss ,88	1.966,24	1.812,03	0,9216	1,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

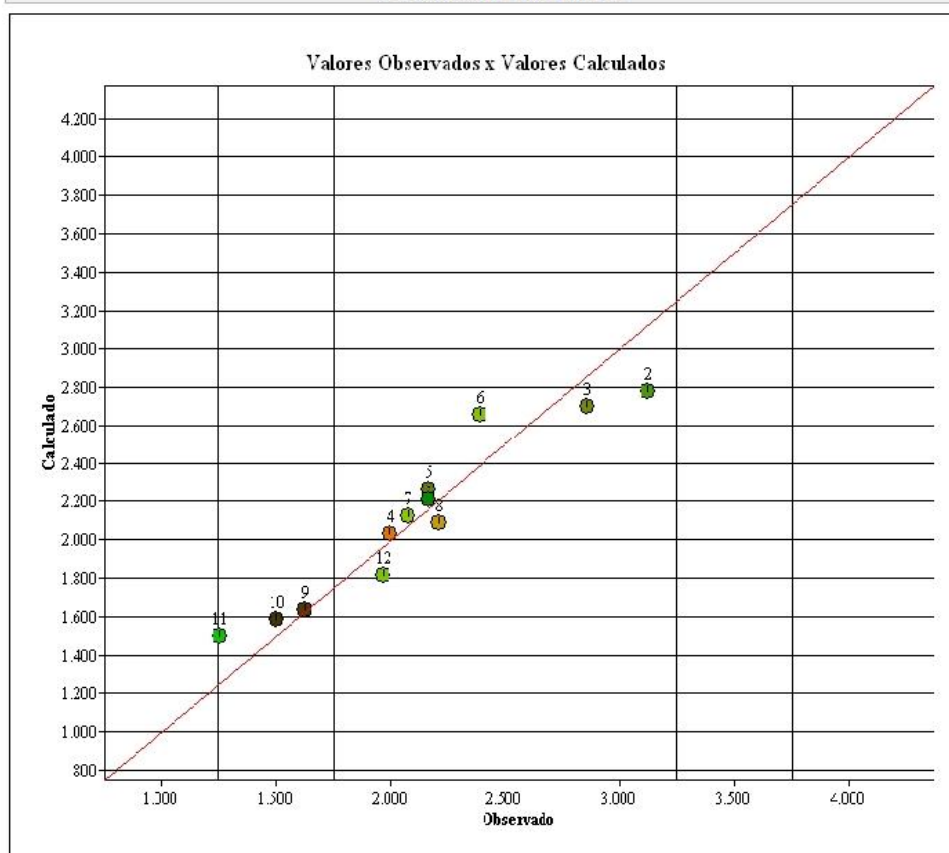


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.160,01	2.210,01
2	3.121,62	2.779,15
3	2.855,28	2.700,07
4	1.993,12	2.033,96
5	2.159,38	2.264,54
6	2.384,77	2.658,31
7	2.067,94	2.127,57
8	2.207,50	2.087,50
9	1.621,25	1.633,52
10	1.498,25	1.586,67
11	1.250,09	1.498,21
12	1.966,24	1.812,03

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua São Julião 83/87 Vila Fernandes SAO PAULO - SP Data : 28/06/2022
 Cliente : Proc. 0001948-21.2021.8.26.0008
 Área m² : 241,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.107,12
 Desvio Padrão : 527,20
 - 30% : 1.474,99
 + 30% : 2.739,26

Coefficiente de Variação : 25,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.115,96
 Desvio Padrão : 437,00
 - 30% : 1.481,17
 + 30% : 2.750,75

Coefficiente de Variação : 20,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
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	☐	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\$): 2.115,96

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.077,52000

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 500.683,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.944,02

INTERVALO MÁXIMO : 2.287,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.870,11

INTERVALO MÁXIMO : 2.284,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA 01

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

$Vu = 1,497 \times R\$ 1.853,41/m^2 = R\$ 2.774,55/m^2$

Área Construída: 121,55 m²

Idade: 15 anos

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

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 121,55 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.774,55/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Estado de conservação = (E) – necessitando de reparos simples;

$$K = 0,7091.$$

Substituindo e calculando:

$$VB1 = 121,55 \text{ m}^2 \times R\$ 2.774,55/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7091 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB1 = R\$ 258.762,53}$$

Em números redondos:

VB1 – VALOR DAS BENFEITORIAS – CASA 1

R\$ 259.000,00

(duzentos e cinquenta e nove mil reais)

Base: JUNHO / 2022

4.2.2 - CASA 02

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

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$$Vu = 1,070 \times R\$ 1.853,41/\text{m}^2 = R\$ 1.694,24/\text{m}^2$$

Área Construída: 47,85 m²

Idade: 63 anos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB2 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 47,85 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.694,24/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 63 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,0687.

Substituindo e calculando:

$$VB2 = 47,85 \text{ m}^2 \times R\$ 1.694,24/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,0687 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB2 = R\$ 20.669,45}$$

Em números redondos:

VB2 – VALOR DAS BENFEITORIAS – CASA 2

R\$ 21.000,00

(vinte e um mil reais)

Base: JUNHO / 2022

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

4.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que na parte dos fundos do terreno existem duas edificações em estado de ruínas, sem valor comercial, o valor total das benfeitorias corresponde a edificação Casa 1 + Casa 2, portanto:

$$\mathbf{VB = VB1 + VB2}$$

$$VB = R\$ 259.000,00 + R\$ 21.000,00 = \underline{R\$ 280.000,00}$$

(Duzentos e oitenta mil reais)

Base: JUNHO / 2022

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\mathbf{VI = VT + VB}$$

$$VI = R\$ 500.000,00 + R\$ 280.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 780.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 780.000,00

(Setecentos e oitenta mil reais)

Base: JUNHO / 2022

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

V - CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR LOCATIVO

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de 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".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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 para a data base da citação (outubro de 2016), 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 12 elementos comparativos. Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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 de área útil resultou em: **Vu = R\$ 9,71/m² – outubro/2.016.**

OBS: O valor unitário de R\$ 9,71/m² (nove reais e setenta e um centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir apresentada.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização, tipo do imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o 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. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

- **OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

- **ATUALIZAÇÃO:** Para a apuração do valor locativo de mercado, para a data da citação, que se deu em 03/10/2016, conforme R. Determinação de fls. 45/46, será aplicada a retroação monetária pelo IGP-M/FGV – Índice Geral de Preços do Mercado, em percentual anual, cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

- **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

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

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2016 - padrão R8-N

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.232,14	735,69	457,99	38,46	177,28	210,30	140,17	208,57	0,40%	0,52%	0,26%	0,00%
Fev	1.232,70	735,96	458,28	38,46	177,36	210,37	140,26	208,57	0,05%	0,04%	0,06%	0,00%
Mar	1.232,86	735,96	458,44	38,46	177,38	210,37	140,30	208,57	0,01%	0,00%	0,03%	0,00%
Abr	1.234,38	737,02	458,90	38,46	177,60	210,68	140,45	208,57	0,12%	0,14%	0,10%	0,00%
Mai	1.234,67	737,02	459,19	38,46	177,64	210,68	140,53	208,57	0,02%	0,00%	0,06%	0,00%
Jun	1.276,68	776,37	460,07	40,24	183,69	221,92	140,80	218,22	3,40%	5,34%	0,19%	4,63%
Jul	1.292,18	791,71	459,70	40,77	185,92	226,31	140,69	221,10	1,21%	1,98%	-0,08%	1,32%
Ago	1.292,27	791,71	459,79	40,77	185,93	226,31	140,72	221,10	0,01%	0,00%	0,02%	0,00%
Set	1.295,08	793,65	460,52	40,91	186,34	226,86	140,94	221,86	0,22%	0,25%	0,16%	0,34%
Out	1.295,64	793,65	461,08	40,91	186,42	226,86	141,11	221,86	0,04%	0,00%	0,12%	0,00%
Nov	1.295,63	793,74	460,94	40,95	186,42	226,89	141,07	222,07	0,00%	0,01%	-0,03%	0,10%
Dez	1.295,25	793,74	460,56	40,95	186,36	226,89	140,95	222,07	-0,03%	0,00%	-0,08%	0,00%

Fonte: SindusCon-SP, FGV

- DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO: o fator de depreciação será calculado por métodos, conforme a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \left(\frac{1 - r}{2} \right) \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) * C$$

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{OC} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,20)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão: $VB = A \times V_u - F_{OC}$, sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OC} = Depreciação pela idade e estado da construção

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (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 estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

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 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	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) relativa 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 em vistorias, observando-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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoAvaliarPro” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, demonstrados a seguir.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 138	ÍNDICE DO LOCAL : 1.852,65	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Acaju		BAIRRO : Vila Formosa		NÚMERO : 335	
COMP. :	CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (cf) m:	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	28,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em alicive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	196,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	25 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,696
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	3	CUSTO BASE (R\$):	0,00
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\$):	2.200,00
IMOBILIÁRIA:	Targus Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:					
IC.: 055.138.0114-0 - ZEUP - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 3 banheiros / 4 vagas índice de retroação IGP-M = 0,5556125057					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	10,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,86	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8,94
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8851
VAGAS	-2,02	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 055	QUADRA : 239	ÍNDICE DO LOCAL : 1.524,55	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Asfaltite		NÚMERO : 173	
COMP. :	BAIRRO : Vila Formosa	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:	159,00	TESTADA - (cf) m :	7,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	22,71		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	140,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	30 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,655		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	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\$) :	1.720,00		
IMOBILIÁRIA :	Avil Imóveis		
CONTATO :	corretor		
TELEFONE :	(11)-22251305		
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.239.0055-9 - ZM - Casa Térrea residencial com 2 dormitórios / 3 banheiros / 2 vagas			
índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
FT ADICIONAL 02 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,55	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FT ADICIONAL 04 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12,61
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
FT ADICIONAL 06 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1405
VAGAS	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 055	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 1.676,70	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Coronel Goulart		NÚMERO : 141	
COMP. :	BAIRRO : Vila Fernandes	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:	240,00	TESTADA - (cf) m:	8,00
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	240,00	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL :	35 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,610
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VAGAS :	3
PAVIMENTOS :	2	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\$) :	2.100,00	IMOBILIÁRIA :	Avil Imóveis
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-22251305
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.109.0009-1 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios / 4 banheiros / 3 vagas índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
FT ADICIONAL 02 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,65	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FT ADICIONAL 04 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8,74
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
FT ADICIONAL 06 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1098
VAGAS	-0,79		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 033	ÍNDICE DO LOCAL : 1.719,13	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Eponina		BAIRRO : Vila Carrão		NÚMERO : 67	
COMP.:		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:	192,00	TESTADA - (cf) m :	8,53	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,51
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 142,00	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	2,154	IDADE REAL :	25 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,696
VAGAS : 2	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 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\$) : 2.100,00		
IMOBILIÁRIA :	RV Imóveis				
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-950635838		
OBSERVAÇÃO :					
IC.: 055.033.0022-1 - ZC - Casa Térrea residencial com 3 dormitórios, sendo 2 suítes / 3 banheiros 2 vagas índice de retroação IGP-M = 0,5556125057					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11,19
PADRÃO Fp :	-3,25	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8410
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 055	QUADRA : 171	ÍNDICE DO LOCAL : 1.843,33	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Flaviano		NÚMERO : 64	
COMP. :	BAIRRO : Jardim Têxtil	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:	87,00	TESTADA - (cf) m :	5,05
PROF. EQUIV. (Pe) :	17,23	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicve até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	165,00	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL :	9 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,808
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3		
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\$) :	2.100,00	IMOBILIÁRIA :	Tatuapé House Imóveis
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-37961331
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.171.0041-4 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 3 banheiros / 4 vagas - TR = 0,052 índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	11,45	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,43	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	8,73	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,7624	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	-2,29		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 6				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 1.188,18	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Rua Frei Orlando		NÚMERO : 507		
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes	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 M²:	158,00	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL : 43 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,530
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00	
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\$) : 1.600,00		
IMOBILIÁRIA :	Century 21 Imóveis			
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-23611021		
OBSERVAÇÃO :				
IC.: 055.109.0014-8 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 3 banheiros / 5 vagas índice de retroação IGP-M = 0,5556125057				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 9,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,68
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0623
VAGAS	-2,73	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 7				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.061,91	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Rua Jacurutu		BAIRRO : Vila Formosa		NÚMERO : 29
COMP. :	CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - 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:	77,00	TESTADA - (cf) m :	4,75	PROF. EQUIV. (Pe) : 16,21
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano			
CONSISTÊNCIA :	seco			
DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	10 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 3			
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\$) : 1.500,00
IMOBILIÁRIA :	Novo Stillo Imóveis			
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-20600989		
OBSERVAÇÃO :				
IC.: 055.251.0057-6 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suite / 3 banheiros / 1 vaga índice de retroação IGP-M = 0,5556125057				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 9,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10,30
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0681
VAGAS	0,96	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 055	QUADRA : 077	ÍNDICE DO LOCAL : 1.612,53	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Vieira Prioste		NÚMERO : 1371	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Têxtil	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:	120,00	TESTADA - (cf) m :	6,00 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:	124,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL : 5 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,830 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 3		
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\$) : 1.280,00	
IMOBILIÁRIA :	Alfonso Rey Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-981867744	
OBSERVAÇÃO :			
Contribuinte: 055.077.0515-1 (Casa 1) - Contribuinte: 055.077.0516-1 (Casa 2) - Sobrado residencial com 2 dormitórios suítes / 1 vaga, contendo 2 casas com 62,00 m2 (cada). índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9,68
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0422
VAGAS	0,93	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 309	ÍNDICE DO LOCAL : 1.227,51	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua João Vieira Prioste			NÚMERO : 1504		
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes		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:	126,00	TESTADA - (cf) m :	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	21,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	129,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,741
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):		0,00	
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\$) :	
IMOBILIÁRIA :	4 Imóveis Consultoria				
CONTATO :	corretor				
				TELEFONE : (11)-979556576	
OBSERVAÇÃO :					
IC : 055.309.0019-4 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios / 3 banheiros / 4 vagas					
índice de retroação IGP-M = 0,5556125057					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9,57
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8313
VAGAS	-2,30	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTtbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016		
SETOR : 055	QUADRA : 312	ÍNDICE DO LOCAL : 1.229,58	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Reinoso Fernandes			NÚMERO : 594		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Têxtil		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:	91,00	TESTADA - (cf) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	18,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	122,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,735
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3		CUSTO BASE (R\$):	0,00	
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\$) :	1.500,00
IMOBILIÁRIA :	Assunta Braconi Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-992869617
OBSERVAÇÃO :					
IC.: 055.312.0025-0 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 3 banheiros / 4 vagas - TR = 0,043 índice de retroação IGP-M = 0,5556125057					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9,27
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8381
VAGAS	-2,21	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 055	QUADRA : 133	ÍNDICE DO LOCAL : 1.686,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Torre de Pedra		NÚMERO : 135	
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes	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:	120,00	TESTADA - (cf) m :	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 183,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	36 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,600 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3		
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\$) : 1.900,00
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-26727200	
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.133.0034-6 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios, sendo 1 suíte / 3 banheiros / 4 vagas Índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9,59
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0267
VAGAS	-1,87	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (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 28/06/2022 às 20:02, sob o número WTAT22701126436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001948-21.2021.8.26.0008 e código StpTbSD.

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016	
SETOR : 116	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 700,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Serra do Quartel		NÚMERO : 179	
COMP.:	BAIRRO : Vila Fernandes	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:	203,00	TESTADA - (cf) m :	9,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	200,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	25 anos
		COEF. DE DEP. (k) :	0,696
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	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\$) : 1.680,00	
IMOBILIÁRIA :	B&G Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-25929031	
OBSERVAÇÃO :			
IC.: 055.119.0009-2 - ZM - Sobrado residencial com 3 dormitórios / 4 banheiros / 2 vagas. TR = 0,051			
índice de retroação IGP-M = 0,5556125057			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7,56
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8,20
		VARIAÇÃO :	1,0851



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua São Julião, 83/87

DATA: 03/10/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 264.840, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - IC.: 055.149.0020-7

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1.164,37
☒ Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Acaju ,335	10,10	8,94	0,8851
☒ 2	Rua Asfaltite ,173	11,06	12,61	1,1405
☒ 3	Rua Coronel Goulart ,141	7,88	8,74	1,1098
☒ 4	Rua Eponina ,67	13,31	11,19	0,8410
☒ 5	Rua Flaviano ,64	11,45	8,73	0,7624
☒ 6	Rua Frei Orlando ,507	9,11	9,68	1,0623
☒ 7	Rua Jacurutu ,29	9,64	10,30	1,0681
☒ 8	Rua João Vieira Prioste ,1371	9,29	9,68	1,0422
☒ 9	Rua João Vieira Prioste ,1504	11,51	9,57	0,8313
☒ 10	Rua Reinoso Fernandes ,594	11,07	9,27	0,8381
☒ 11	Rua Torre de Pedra ,135	9,34	9,59	1,0267
☒ 12	Rua Serra do Quartel ,179	7,56	8,20	1,0851

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

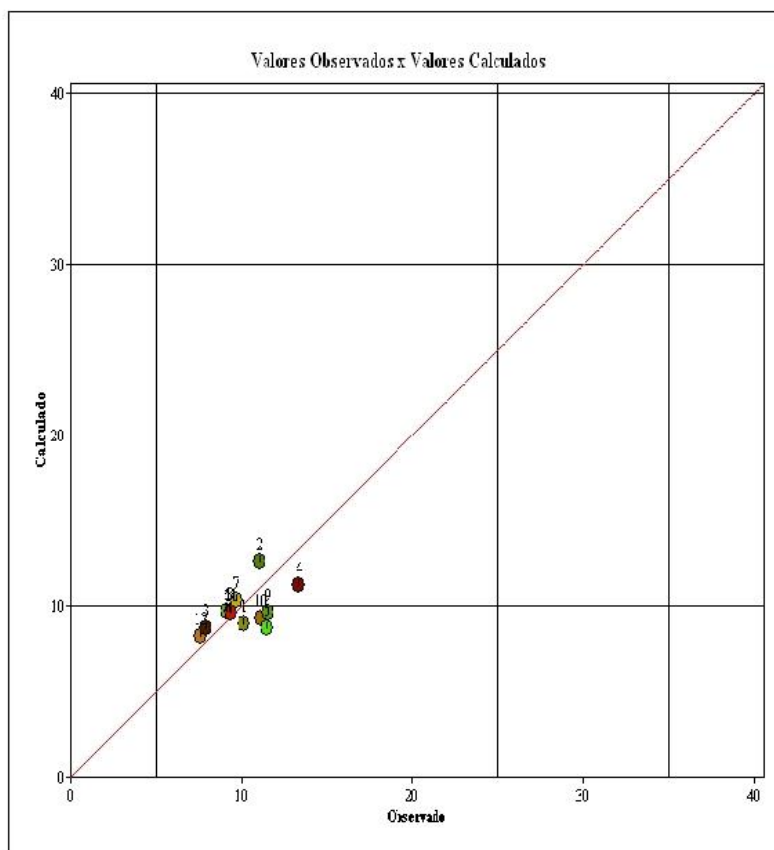


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,10	8,94
2	11,06	12,61
3	7,88	8,74
4	13,31	11,19
5	11,45	8,73
6	9,11	9,68
7	9,64	10,30
8	9,29	9,68
9	11,51	9,57
10	11,07	9,27
11	9,34	9,59
12	7,56	8,20

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua São Julião 83/87 Vila Fernandes SAO PAULO - SP Data : 03/10/2016
 Cliente : Proc. 0001948-21.2021.8.26.0008
 Área terreno m² : 241,00 Edificação m² : 121,55 Modalidade : Locação
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10,11
 Desvio Padrão : 1,65
 - 30% : 7,08
 + 30% : 13,14

Coefficiente de Variação : 16,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9,71
 Desvio Padrão : 1,20
 - 30% : 6,80
 + 30% : 12,62

Coefficiente de Variação : 12,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
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	☐
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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9,71000

VALOR TOTAL (R\$): 1.180,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9,24

INTERVALO MÍNIMO : 9,24

INTERVALO MÁXIMO : 10,18

INTERVALO MÁXIMO : 10,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

5.2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR LOCATIVO

Conforme critérios estabelecidos no item 3 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

A1 = área construída - casa 1 = 121,55 m²

A2 = área construída - casa 2 = 47,85 m²

A total = área construída total = 169,40 m²

Vu = valor unitário = R\$ 9,71/m²

Substituindo e calculando:

CASA 1 = 121,55 m² x R\$ 9,71/m² = R\$ 1.180,25

Ou, em números redondos: **VL (CASA 1) = R\$ 1.180,00** (*um mil, cento e oitenta reais mensais*) - Base: OUTUBRO / 2016

CASA 2 = 47,85 m² x R\$ 9,71/m² = R\$ 464,62

Ou, em números redondos: **VL (CASA 2) = R\$ 465,00** (*quatrocentos e sessenta e cinco reais mensais*) - Base: OUTUBRO / 2016

Portanto:

VL (TOTAL) = R\$ 1.645,00

(*um mil, seiscentos e quarenta e cinco reais mensais*)

Base: OUTUBRO / 2016

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

VI – CONCLUSÃO

6.1 - VALOR DO IMÓVEL:

Tendo em vista os cálculos desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel situado na Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 264.840, do 9º CRI de São Paulo
Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes, São Paulo/SP
R\$ 780.000,00
(Setecentos e oitenta mil reais)
Base: JUNHO / 2022

6.2 - VALOR DOS LOCATIVOS:

Tendo em vista os cálculos desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor locativo de mercado para a data da citação, que se deu em 03/10/2016, para o imóvel situado na Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes – São Paulo/SP:

VALOR LOCATIVO PARA A DATA DA CITAÇÃO:

Matrícula nº 264.840, do 9º CRI de São Paulo
Rua São Julião, nº 83/87, Vila Fernandes, São Paulo/SP
R\$ 1.645,00
(Um mil, seiscentos e quarenta e cinco reais mensais)
Base: OUTUBRO / 2016

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

ENGENHEIRA CIVIL - RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

VII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 88 (oitenta e oito) folhas, vindo esta, datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, a signatária informa que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2.022.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com