

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

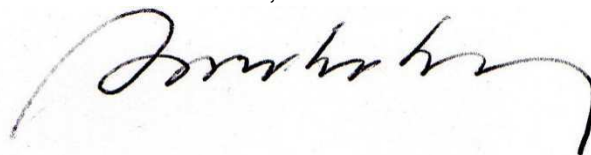
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL.

PROCESSO DIGITAL Nº. 1016926-59.2016.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MARIA AUGUSTA DE CASTRO SERRA**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, 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 metade ideal (50%)** do imóvel situado na Rua Zodíaco, nº 581, Jardim Têxtil, no valor de **R\$ 344.000,00** (trezentos e quarenta e quatro mil reais).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2.019.



ADEMAR T. ARAKAKI
CREA: 0600.76679-3
Membro titular do IBAPE

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel, assim descrito na matrícula nº 154.110, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 120/123):

Um terreno, situado à Rua Zodíaco, parte do lote 22 da quadra 11, do Jardim Têxtil, Vila Carrão, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, designado no projeto de desdobro como Lote “A”, medindo 5,00 metros de frente para a referida Rua Zodíaco; por 28,00 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 23; 27,00 metros do lado direito, na mesma posição, confrontando com o remanescente do lote 22 (designado no projeto de desdobro como Lote “B”), onde existe o prédio nº 539, da mesma rua; e, nos fundos mede 5,10 metros, onde confronta com parte do lote 15, encerrando a área de 137,50 m². Contribuinte: 055.137.0066-2.

2.- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram científicas do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário encontrou o mesmo fechado, não havendo ninguém que pudesse franqueá-lo para as vistorias.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação assobradada de uso residencial, localizada na Rua Zodíaco, nº 581, Jardim Têxtil, Capital/SP, contendo a área total construída de 141,00 m², e idade física de 22 anos de acordo com Certidão de Dados Cadastrais, obtida junto à Prefeitura de São Paulo.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

SETOR: 055 / QUADRA: 137 / ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.340,00
--

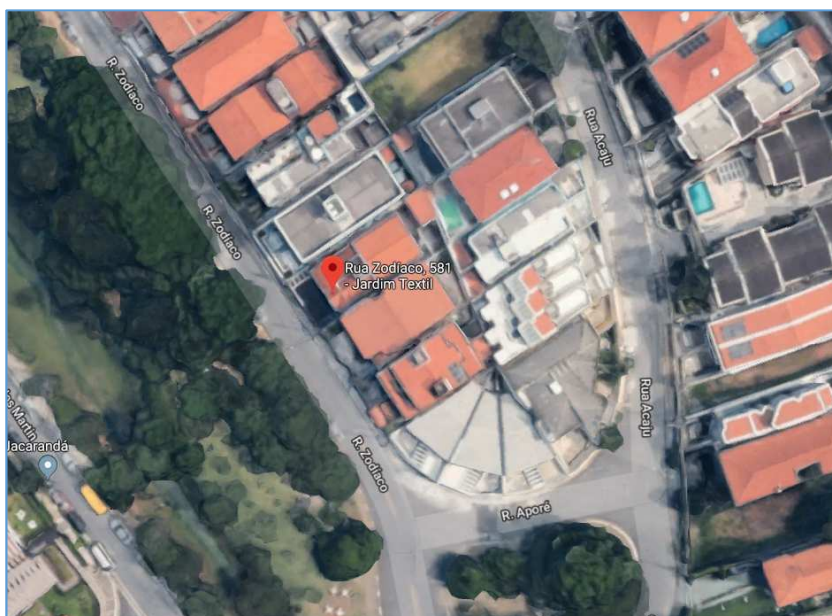
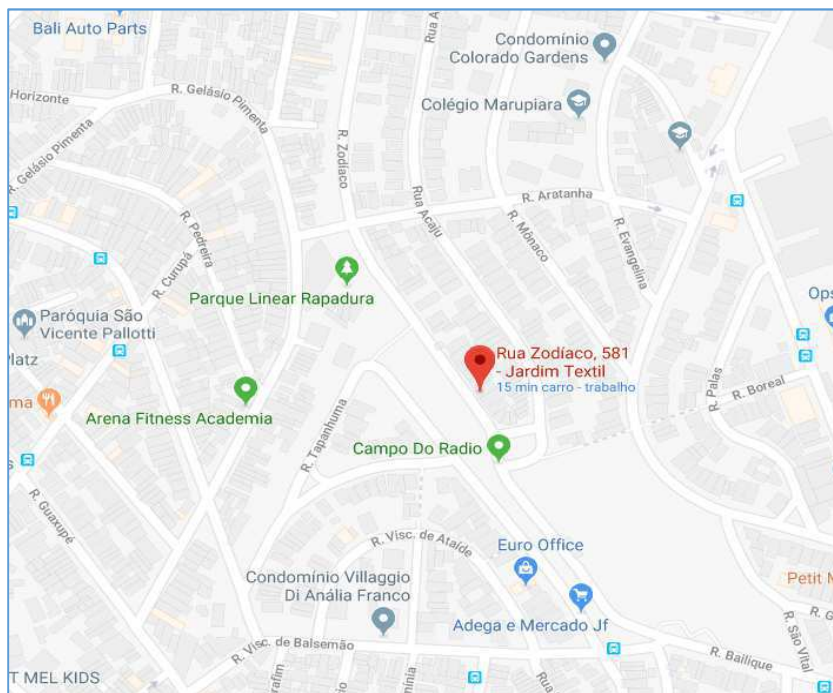
As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Zodíaco, no trecho onde se localiza o imóvel.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 055.137.0066-2			
Local do Imóvel: R ZODIACO, 581 - LT 22A QD 11 VL FORMOSA JD TEXTIL-V CARRAO CEP 03413-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ZODIACO, 581 - LT 22A QD 11 VL FORMOSA JD TEXTIL-V CARRAO CEP 03413-050			
Contribuinte(s): CPF 376.958.788-04 EXPEDITO VALERIO DE OLIVEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	138	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	138		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	141	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	85	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.657,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	228.666,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	149.122,00		
Base de cálculo do IPTU:	377.788,00		
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/05/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

SETOR 53

S/H. T. Q.

ZONA
ZONAS-1974

Qd.II-J6 TEXTIL

QUADRA 137

Rev. 1924
1968
1970
1971 21/2/71
1972-21/2/72-VLQ
Rentado P/1974-3/4/74 Zodiaco
1978: PAR. 32.0003/77, 8.10.774

ATU - 1980 PAP 33 055 (19/9/80 M)
ATU.83 PAP.42026/83 8.11.83 HM
" 84 " 72010/84 5.9.84 EDSOM

PAP.42.012/85, 18.7.85, A.P.L.
PAP.42016/86 P1-12.86/LA
Pap. 42.006/87 (19.2.88) *(unidade)*
Pap 42.005/89 (11/10/89) CL
Pap.22.005/91(30.01.92)Pa.

PAP22008/92-15.02.93-MM
ATU.96 11/01/96 MRS
ATU 97 20/12/97 SINALDO
ATU.97 19.11.C/R
ATU.98-26.9.98 Jose
ATU.98 27/04/98 MADRID
ATU.98 15/06 KARLEN
ATU.98 16/09/98 MAIL
ATU.98-12.11.7.98
ATU.00 - 11/08. POSZE
Atudo 21.12.2000 na Zona
ATU 01 10/07 V.SOPRO
ATU.03 28/02 LUCIANA
ATU 04 30/03 DEBORA
ATU.05. 22/08 NAT
ATU.06 13/06 THA
COD LOG ATU.06 28/8 LI
ATU.07 08/05 ELIANE-

COD LOG 200786
C/O I C/O

R. ZODÍACO

ANT. R. "T"

ULT. LOTÉ 61

Dania 8/9

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos 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 da Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto.

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 Avenida Guilherme Giorgi e de logradouros circunvizinhos.

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

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, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. O local em causa integra a “ZEUP” – Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto”, que possui parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida Macrozona



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente 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				

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de 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

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



Assinatura

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 5,00 metros em projeção para a Rua Zodíaco, e área total de 137,50 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 27,50 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial, podendo ser classificada como “1.2.5 – Casa Padrão Médio”, limite médio, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.5 – Casa Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos.

Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicações de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

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

Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas, e com alguns circuitos independentes, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: postas lisas de madeira, caixilho de ferro, madeira ou alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, são melhores observadas na documentação fotográfica que foi possível obter:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Fachada da edificação.



Aspectos da edificação.



Vista externa do imóvel avaliando.

Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, 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:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

Vt = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.1.1.- TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,50 a 2,00.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Após a homogeneização, será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

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

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

elasticidade de preços

localização

fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)

fatores padrão construtivo e depreciação.

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, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 3.339,61/m² - fevereiro/2.019**

Apresentamos a seguir, os elementos pesquisados e as respectivas homogeneizações:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/2/2019
SETOR: 055 **QUADRA:** 398 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.316,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zodiaco **NÚMERO:** 100-A
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: 251,00 **TESTADA - (Cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,10
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 414,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 23 anos **COEF.DE DEPRECIACÃO (K):** 0,775 **CUSTO BASE (R\$):** 1.379,97
VAGAS: 5 **PAVIMENTOS:** 3
VALOR CALCULADO (R\$): 613.670,04 **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
MOBILIÁRIA: Kontrate Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-47507703
OBSERVAÇÃO:
 IC. 055.398.0073-7

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.539,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.965,37
		VARIAÇÃO : 1,1679
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - **E-mail:** arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/2/2019

SETOR: 055 **QUADRA:** 398 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.316,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zodiaco

NÚMERO: 131

COMP.: **BAIRRO:** Jardim Têxtil

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 132,50 **TESTADA - (Ct) m** 5,00 **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: 165,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 25 anos **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):** 0,696 **CUSTO BASE (R\$):** 1.379,97

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 219.647,40 **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\$):** 670.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Viver Bem Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26747680

OBSERVAÇÃO:

IC. 055.398.0092-3 (AM)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,02 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.893,23
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.979,91
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0300
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,01 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 398	ÍNDICE DO LOCAL: 1.316,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodiaco		NÚMERO: 161	
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:	265,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	26,50
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 236,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,757
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VALOR CALCULADO (R\$):	341.696,68	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:	Pedro de Lima Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26742222	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.398.0091-5			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO H _{oc} :	0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,16	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.786,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.288,65
		VARIAÇÃO : 1.180,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4



Handwritten signature or mark.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 398	ÍNDICE DO LOCAL: 1.316,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodiaco		NÚMERO: 163	
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:	265,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	26,50	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	540,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 18 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,854	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 4	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	882.032,33	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\$): 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Dias & Dias Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26145040	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.398.0090-7			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,16	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.464,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.088,94
		VARIAÇÃO : 1.180,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

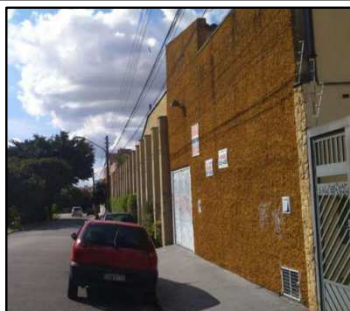
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 398	ÍNDICE DO LOCAL: 1.316,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodíaco		NÚMERO: 217	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Têxtil	CIDADE: SÃO 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:	265,00	TESTADA - (Ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	26,50	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 m²	
COEF. PADRÃO: 1,386		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
IDADE REAL: 13 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,783	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97	
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	374.398,97	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\$): 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Romano Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-20973030	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.398.0085-0			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,16	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.323,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.742,10
		VARIAÇÃO : 1,1804
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



(Handwritten signature)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 398	ÍNDICE DO LOCAL: 1.316,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodiaco		NÚMERO: 299	
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:	126,00	TESTADA - (Cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,20	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	146,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 22 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,783	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	218.649,00	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\$): 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Special Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26727200	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.398.0078-8 (AM)			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.978,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.057,89
		VARIAÇÃO : 1,0198
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 137	ÍNDICE DO LOCAL: 1.340,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodiaco		NÚMERO: 417	
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:	140,00	TESTADA - (Cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	171,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 22 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,819	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	267.863,10	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\$): 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Yes Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-22932641	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.137.0055-7			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.908,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.974,79
		VARIAÇÃO : 1,0229
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



Handwritten signature or mark.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/2/2019
SETOR: 055 **QUADRA:** 137 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.340,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zodiaco **NÚMERO:** 425
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Têxtil **CIDADE:** SÃO 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 (A_t) m²: 137,00 **TESTADA - (ct) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 27,40
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 205,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 20 anos **COEF.DE DEPRECIACÃO (K):** 0,837 **CUSTO BASE (R\$):** 1.379,97
VAGAS: 5 **PAVIMENTOS:** 3
VALOR CALCULADO (R\$): 328.180,06 **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\$):** 835.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-967594950
OBSERVAÇÃO:
 IC. 055.137.0033-6 (AM)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,02	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 3.089,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.147,10
		VARIAÇÃO: 1,0185
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003



(Handwritten signature)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - **E-mail:** arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019		
SETOR: 055	QUADRA: 137	ÍNDICE DO LOCAL: 1.340,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Zodíaco			NÚMERO: 437		
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:	137,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	27,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 205,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (R):	0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 3				
VALOR CALCULADO (R\$):		328.180,06	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\$): 850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	Personalité Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:					TELEFONE: (11)-20765656
IC. 055.137.0033-6 (AM)					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.188,47
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.247,46
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0185
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,02	FT ADICIONAL06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				



[Handwritten signature]

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 137	ÍNDICE DO LOCAL: 1.340,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodiaco		NÚMERO: 541	
COMP.:	BAIRRO: Jardim Têxtil	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (Cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	28,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	203,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	236.842,02	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\$): 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	ZL Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26746000	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.137.0072-7			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.679,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.741,13
		VARIAÇÃO : 1,0229
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



[Handwritten signature]

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/2/2019	
SETOR: 055	QUADRA: 137	ÍNDICE DO LOCAL: 1.340,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zodíaco		NÚMERO: 585	
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:	133,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	139,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 22 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,819	CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	217.736,67	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\$): 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Castan Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26940655	
OBSERVAÇÃO:			
IC. 055.137.0067-0			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,01	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.776,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.823,56
		VARIAÇÃO : 1,0125
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



(Handwritten signature)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 20/2/2019
SETOR: 055 **QUADRA:** 171 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.380,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zodiaco **NÚMERO:** 867
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Têxtil **CIDADE:** SÃO 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: 130,00 **TESTADA - (ct) m** 6,50 **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:** 167,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 20 anos **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):** 0,837 **CUSTO BASE (R\$):** 1.379,97
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 3
VALOR CALCULADO (R\$): 267.346,69 **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\$):** 890.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Bruma Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-999202040
OBSERVAÇÃO:
 IC. 055.171.0029-5

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO:
-0,03	0,00	4.105,03
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
0,00	0,00	4.018,37
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO:
0,00	0,00	0,9789
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:
0,00	0,00	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL05:	
0,00	0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL06:	
0,01	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		
0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - **E-mail:** arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Zodíaco, 581

DATA: 20/2/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

IC. 055.137.0066-2

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.340,00
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Zodíaco ,100-A	2.539,16	2.965,37	1,1679	1,0004
☒ 2	Rua Zodíaco ,131	2.893,23	2.979,91	1,0300	1,0004
☒ 3	Rua Zodíaco ,161	2.786,05	3.288,65	1,1804	1,0004
☒ 4	Rua Zodíaco ,163	3.464,03	4.088,94	1,1804	1,0003
☒ 5	Rua Zodíaco ,217	2.323,02	2.742,10	1,1804	1,0004
☒ 6	Rua Zodíaco ,299	3.978,98	4.057,89	1,0198	1,0003
☒ 7	Rua Zodíaco ,417	2.908,12	2.974,79	1,0229	1,0004
☒ 8	Rua Zodíaco ,425	3.089,93	3.147,10	1,0185	1,0003
☒ 9	Rua Zodíaco ,437	3.188,47	3.247,46	1,0185	1,0003
☒ 10	Rua Zodíaco ,541	2.679,70	2.741,13	1,0229	1,0004
☒ 11	Rua Zodíaco ,585	3.776,42	3.823,56	1,0125	1,0003
☒ 12	Rua Zodíaco ,867	4.105,03	4.018,37	0,9789	1,0002



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

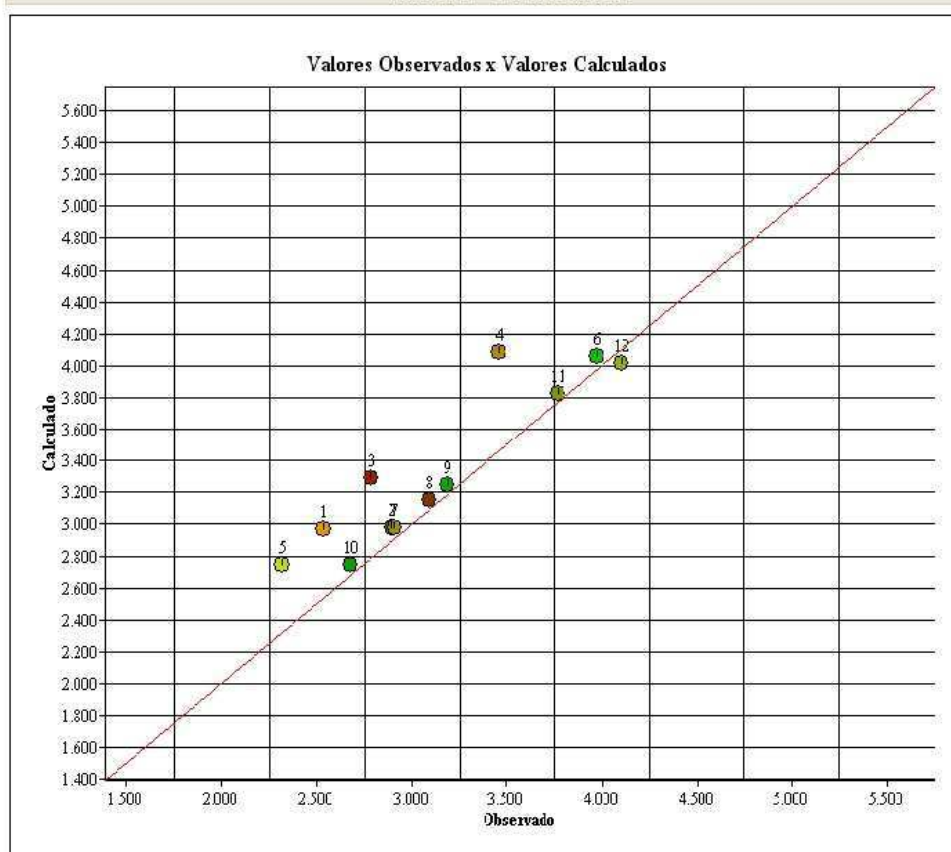
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.539,16	2.965,37
2	2.893,23	2.979,91
3	2.786,05	3.288,65
4	3.464,03	4.088,94
5	2.323,02	2.742,10
6	3.978,98	4.057,89
7	2.908,12	2.974,79
8	3.089,93	3.147,10
9	3.188,47	3.247,46
10	2.679,70	2.741,13
11	3.776,42	3.823,56
12	4.105,03	4.018,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Zodíaco 581 Jardim Têxtil SAO PAULO - SP

Data: 20/2/2019

Cliente: Avaliação

Área m²: 137,50

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.144,34

Desvio Padrão: 574,46

- 30%: 2.201,04

+ 30%: 4.087,65

Coefficiente de Variação: 18,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.339,61

Desvio Padrão: 516,83

- 30%: 2.337,72

+ 30%: 4.341,49

Coefficiente de Variação: 15,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa quanto a 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. referenciadas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,20 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.339,61

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.403,88000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.136,26

INTERVALO MÁXIMO: 3.542,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0200

VALOR TOTAL (R\$): 468.032,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.177,85

INTERVALO MÁXIMO: 3.629,91

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - **E-mail:** arakaki.engenharia@gmail.com

3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO 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.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times (Vu + Ca)$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Ca = Coeficiente de área

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 1.^a Zona Residencial Popular, cuja frente de referência (Fr) é de 5,00 m, profundidade mínima (Pmi) é de 15,00 m e profundidade máxima (Pma) é de 30,00 m.

O Coeficiente de frente (Cf) em se tratando de zona de uso residencial horizontal popular, não se aplica.

O Coeficiente de profundidade, para terrenos classificados na 1.^a Zona, também não se aplica.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas também não se aplica ao presente caso.

Em zona residencial horizontal popular (1.ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, através da seguinte expressão:

$$Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do terreno.}$$

Assim, conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros, para os imóveis localizados na 1ª zona (Residencial Horizontal Popular):

- Profundidade mínima para a região:	15,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	30,00 metros
- Frente de referência	5,00 metros
- Área de referência do lote	125,00 m²



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO MANGUEIRA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCETO AS DAP - ENTÃO TERREIRA NACIONAL

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. da área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Influências			Exponente do Fator Frente										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _e	C _a							
Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II - Zonas de ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação a 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 a Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)²					
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)²					

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Os demais Fatores complementares são:

Fatores relativos à topografia

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		

Fatores quanto à consistência do terreno

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.2.- BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos 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:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP através de sua Câmara de Avaliações recomenda que quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitário publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações” conforme Tabela a seguir.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

4

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.2.1.- Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO			
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

na linha entra-se com o número da 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.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.3.- VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma simples das parcelas Terreno mais Benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0.

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 137,50 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.339,61/m²

Ca = (125/A)^{0,20}

4.1.1 - CÁLCULO DO COEFICIENTE DE ÁREA

- área de referência do lote = 125,00 m²

- área do terreno = 137,50 m²

Ca = (125/137,50)^{0,20} = 0,981118



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4.1.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 3.339,61/m^2/[1 + (0,981118 - 1)]$$

$$Vu = R\$ 3.403,88/m^2$$

4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.403,88/m^2 \times 137,50 \text{ m}^2 = R\$ 468.033,50$$

ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 468.000,00

(quatrocentos e sessenta e oito mil reais)

4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e adotada para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a edificação se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 1.2 – Casa, e no padrão 1.2.5 “Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2.- Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5.- Padrão Médio

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8N

$V_u = 1,386 \times R\$ 1.379,97/m^2 = R\$ 1.912,64/m^2$

Área construída = 141,00 m²

Idade física = 22 anos

4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Edificações Valores de Venda, temos: **$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$**

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 141,00 m²

Vu = valor unitário da construção = R\$ 1.912,64/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 22 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,769

Substituindo e calculando:

$VB = 141,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.912,64/m^2 \times (0,20 + 0,769 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 219.844,96 ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 468.000,00 + R\$ 220.000,00 = R\$ 688.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 688.000,00

(seiscentos e oitenta e oito mil reais)

base: fevereiro/2019

4.3.1.- VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

$$\text{VALOR (50\%) DO IMÓVEL} = R\$ 688.000,00 \times (1/2) = 344.000,00$$

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL = R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

base: fevereiro/2019

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 137,50 m² e área total construída de 141,00 m², matriculado sob nº 154.110, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Zodíaco, nº 581, Jardim Têxtil, Capital/SP:

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

IMÓVEL: RUA ZODÍACO, N.º 581:
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 688.000,00
(seiscentos e oitenta e oito mil reais)
base: fevereiro de 2.019.

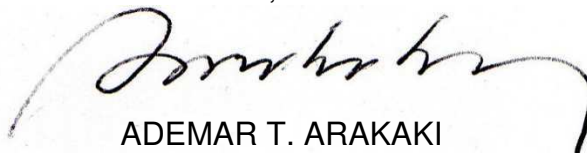
IMÓVEL: RUA ZODÍACO, N.º 581:
VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL = R\$ 344.000,00
(trezentos e quarenta e quatro mil reais)
base: fevereiro de 2.019.

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 45 (quarenta e cinco) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2.019.



ADEMAR T. ARAKAKI
CREA: 0600.76679-3
Membro titular do IBAPE

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com