

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JERÔNIMO LUIZ DE OLIVEIRA**, em face de **RODRIGO FACHETTI E OUTROS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, PROCESSO Nº. **0002683-88.2020.8.26.0008**:

Um prédio e seu terreno, situado à Rua Marechal Barbacena nºs 486 e 488 – Vila Paula Souza, (parte designada como letra "D" da planta de subdivisão dos lotes nºs 8, parte dos lotes 9, 10 e 11 da quadra "F" no Tatuapé, medindo, 8,00 m de frente, 67,00 m do lado direito, visto da rua, confinando com Geraldo H. de Paula Souza, ou sucessores, terreno designado como letra "C", 59,30 m do lado esquerdo, confinando com Luiz Moro ou sucessores; e 8,00 m nos fundos com o Córrego Capão do Embira, situado no lado direito da Rua Marechal Barbacena, distante 185,00 m da esquina formada por esta rua e Rua Pedro Domingues, com a área de 505,20 m². Matrícula nº 3.493, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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. 322. Em diligência ao imóvel o Sr. Rafael, que se identificou como funcionário da loja Milé Car automóveis, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

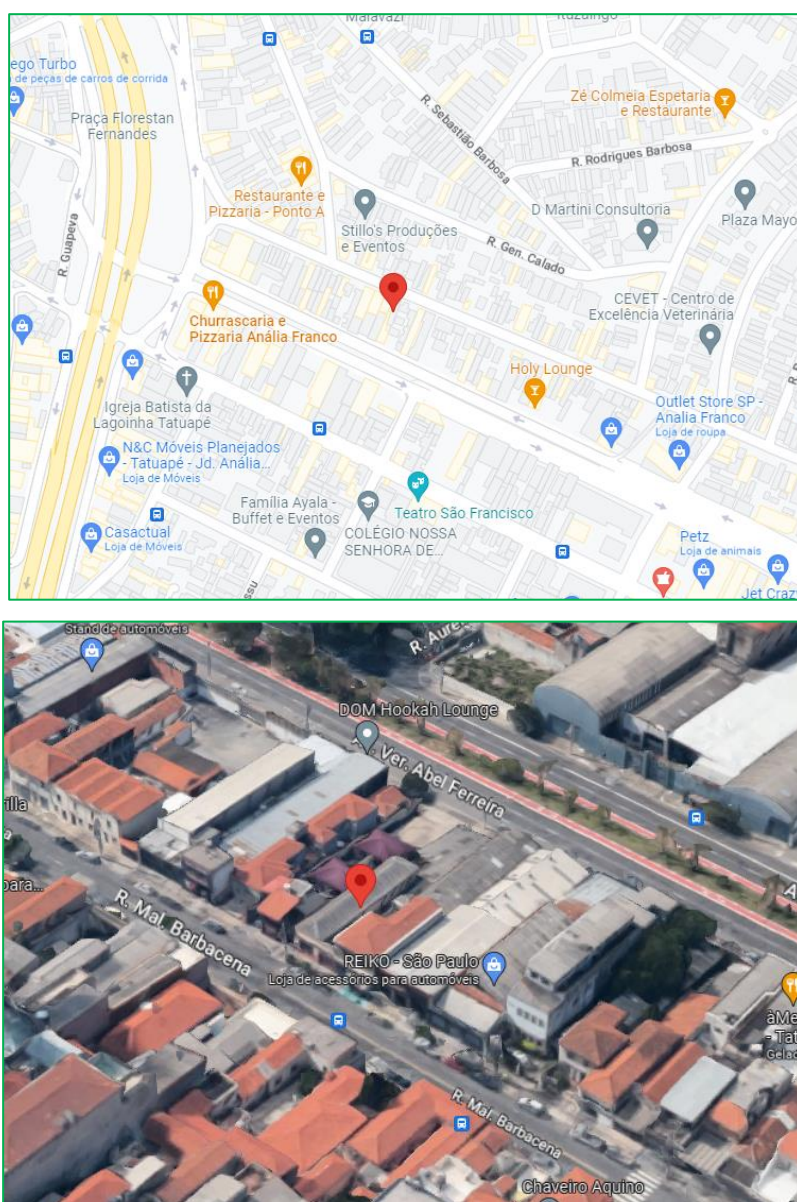
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

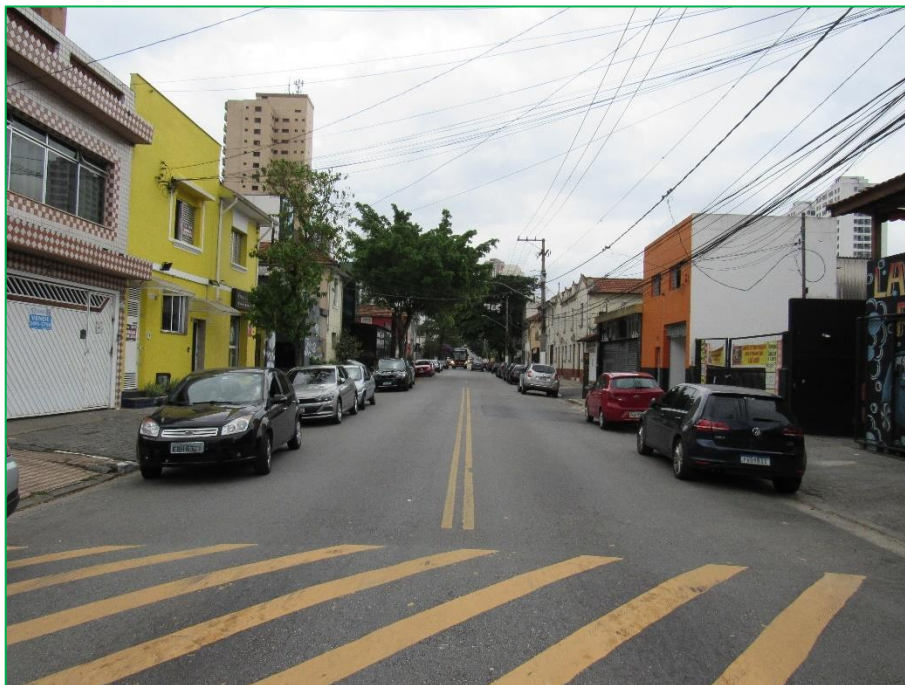
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



RUA MARECHAL BARBACENA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



AVENIDA VEREADOR ABEL FERREIRA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte inscrição cadastral:

NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	054.106.0097-5
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.716,03



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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

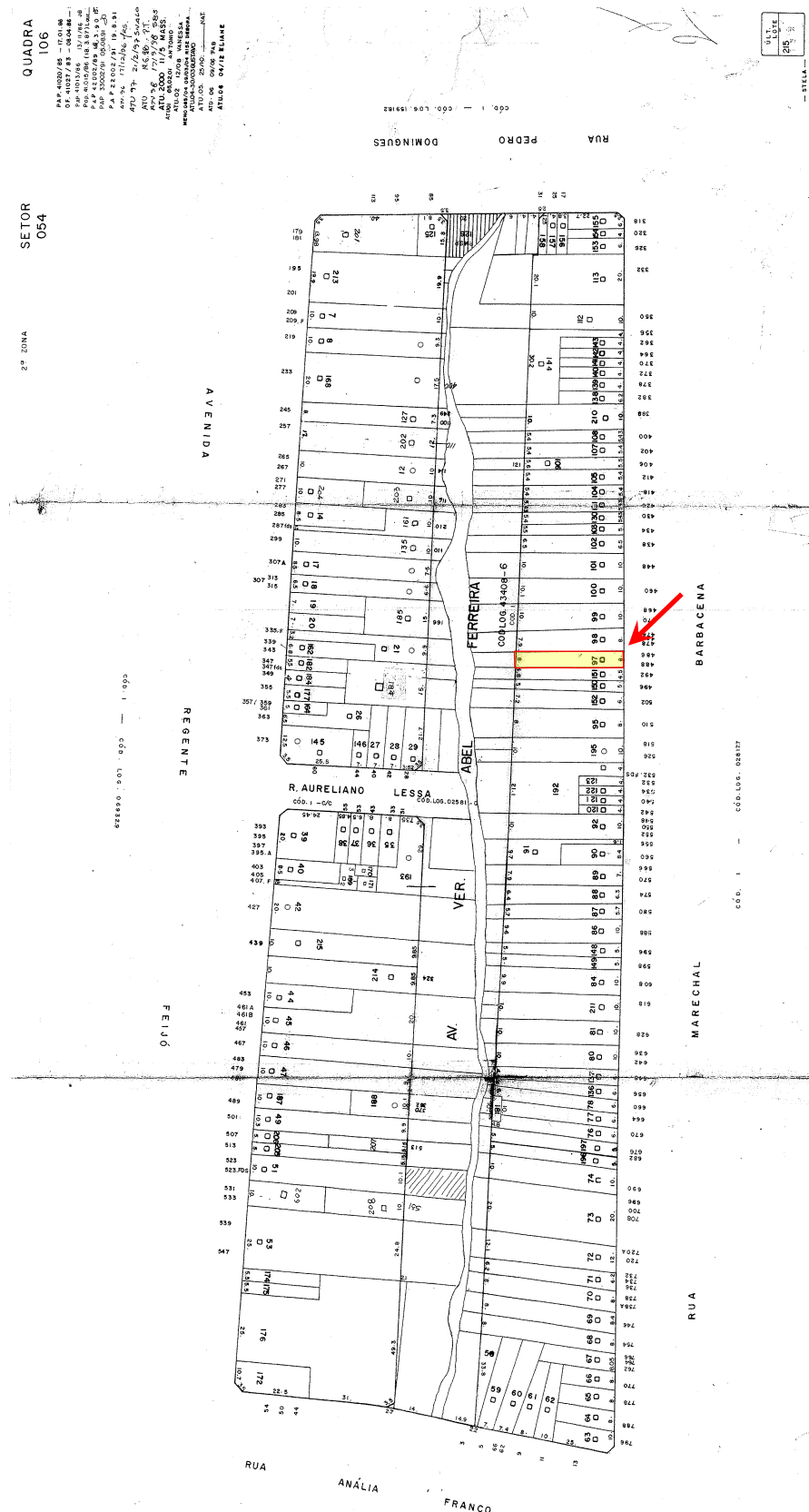
 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 054.106.0097-5	
Local do Imóvel: R MARECHAL BARBACENA, 486 - 488 CEP 03333-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R MARECHAL BARBACENA, 486 - 488 CEP 03333-000	
Contribuinte(s): CPF 100.409.268-77 SIMONE FACHETTI QUINTINO LEITE	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	344
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	344
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	300
Área ocupada pela construção (m²):	180
Ano da construção corrigido:	1975
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.744,00
- da construção:	1.499,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	599.936,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	188.874,00
Base de cálculo do IPTU:	788.810,00
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 2023.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/06/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
054.106.0097-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e 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 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. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



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 menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-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
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	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-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
	ZDE	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-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	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a 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
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1				
	ZCOR	ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		ZM				
	ZM	ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
		ZEIS-1				
	ZEIS	ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	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)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

2.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Marechal Barbacena, Avenida Vereador Abel Ferreira, Avenida Salim Farah Maluf e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

2.6 - DO IMÓVEL

2.6.1 – TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Possui topografia em declive em direção aos fundos (Avenida Vereador Abel Ferreira), condições no solo e superfície firme e seco, formato regular, com 8,00 metros de frente, em projeção para a via pública, e profundidade equivalente de 42,90 metros, encerrando a área total real de 343,20 m².

Da análise do título dominial, observa-se que o imóvel foi atingido pela desapropriação para implantação da Avenida Vereador Abel Ferreira. Entretanto, a retificação da área não se encontra averbada na matrícula nº 3.493 do 9º CRI – SP:

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP fls. 13
 Francisco Raymundo - Oficial

M. 3493 - Pagina: 1/7 - PROT. 630217 - - Tadeu Francisco ,

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **3493** ficha **1**

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

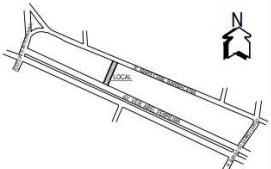
São Paulo, 14 de junho de 1976

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situado à Rua Marechal Barbacena n.ºs 486 e 488 - Vila Paula Souza, (parte designada como letra "D" da planta de subdivisão dos lotes n.ºs 8, parte dos lotes 9, 10 e 11 da quadra "F", no TATUAPÉ, medindo, 8,00mts. de frente, 67,00mts. - do lado direito, visto da rua, confinando com Geraldo H. de Paula Souza, ou sucessores, terreno designado como letra "C", 59,30mts. do lado esquerdo, confinando com Luiz Moro ou sucessores; e 8,00mts. nos fundos com o córrego Capão do Embira, situado no lado direito da Rua Marechal Barbacena, distante 185,0 Omts., da esquina formada por esta rua e a rua Pedro Domingues, com a área de 505,20mts quadrados.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO		FOLHA 01/02
ASSUNTO: LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO		CAT. USO: NR SUBCAT. USO: NR 1
EDUARDO LOURENÇO		
PROPRIETÁRIO		
AV. VEREADOR ABEL FERREIRA / RUA MARECHAL BARBACENA Nº486 E 488 VILA PAULA SOUZA - C.E.P. : 03340-000		
LOCAL		
CONTRIBUINTE - 054.106.0097-5	CODLOG - 43.408-6	ZONA - ZM ESCALA - 1:200
SITUAÇÃO S/ ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. DECLARO QUE NÃO CONSTA EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS, CONFORME ARTIGO 247 DA LEI 13.885/04. DECLARO QUE O LEVANTAMENTO APRESENTADO REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO NO LOCAL NA DATA DE .../.../...
ÁREA (m²) TERRENO E=81343,20m² ÁREA A DEMOLIR = 300,00m²		PROPRIETÁRIO - EDUARDO LOURENÇO RESP. PELO LEVANTAMENTO ARG. LUIS ANTONIO FERNANDES C.A.U. A18700-3 C.C.M. - 9.916.202-0 R.R.T. - 5290998
ARQUITETO - LUIS ANTONIO FERNANDES		2295-4041

Observação: prova emprestada do processo nº 1006085-63.2020.8.26.0008, em curso na 3ª Vara Cível do Tatuapé/SP.

2.6.2 - BENFEITORIAS

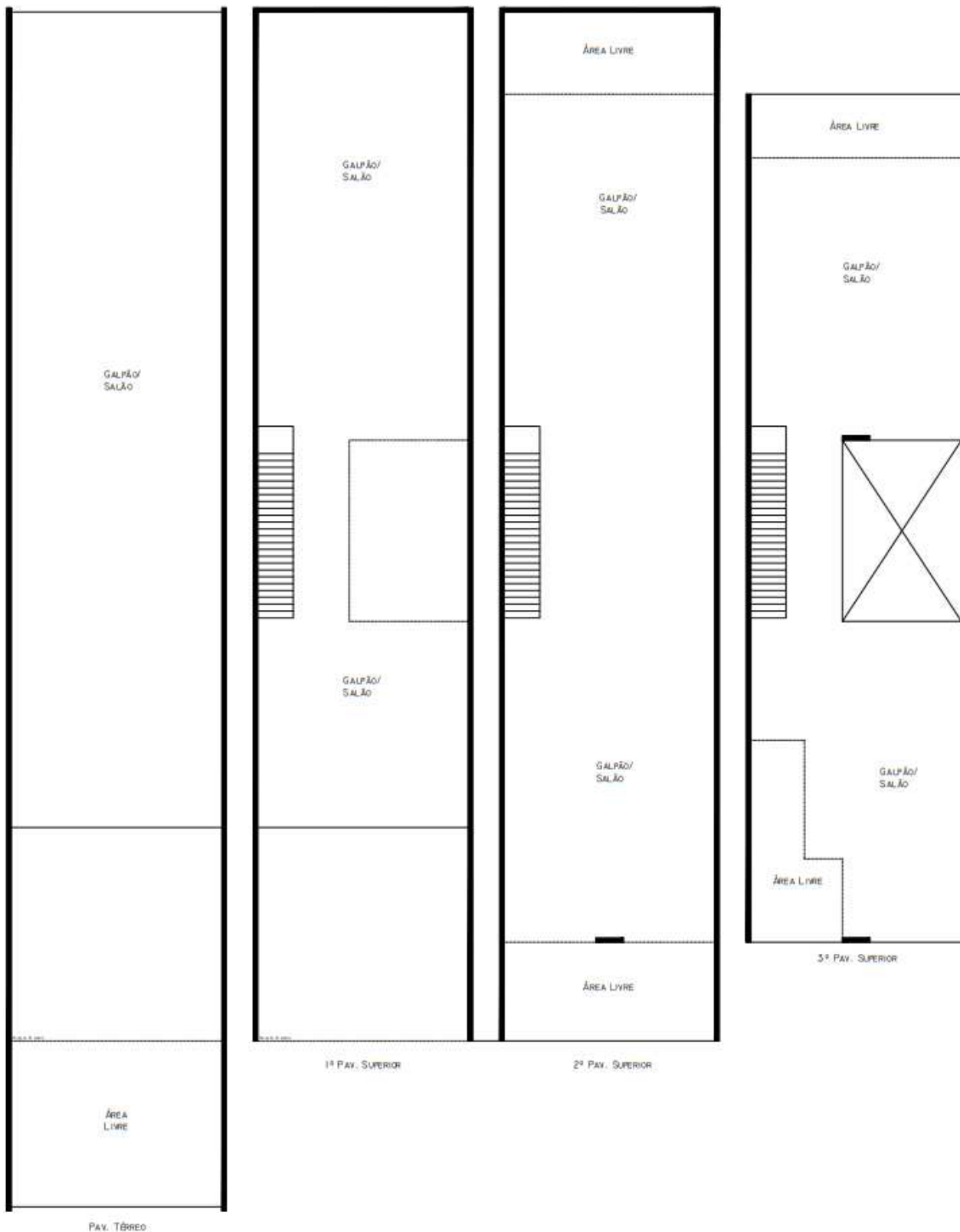
Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma superestrutura assobradada em concreto armado, com características de uso comercial, encerrando a área de total construída de 881,25 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 6 anos, conforme imagens históricas do *Google Earth*, a construção da edificação iniciou-se em 2017, podendo ser classificado como “Galpão Padrão Médio”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “H” – Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor. As características construtivas e de acabamentos do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVENIDA VREADOR ABEL FERREIRA



RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Fachada, em projeção para a Rua Marechal Barbacena.



Fachada, em projeção para a Avenida Vereador Abel Ferreira.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



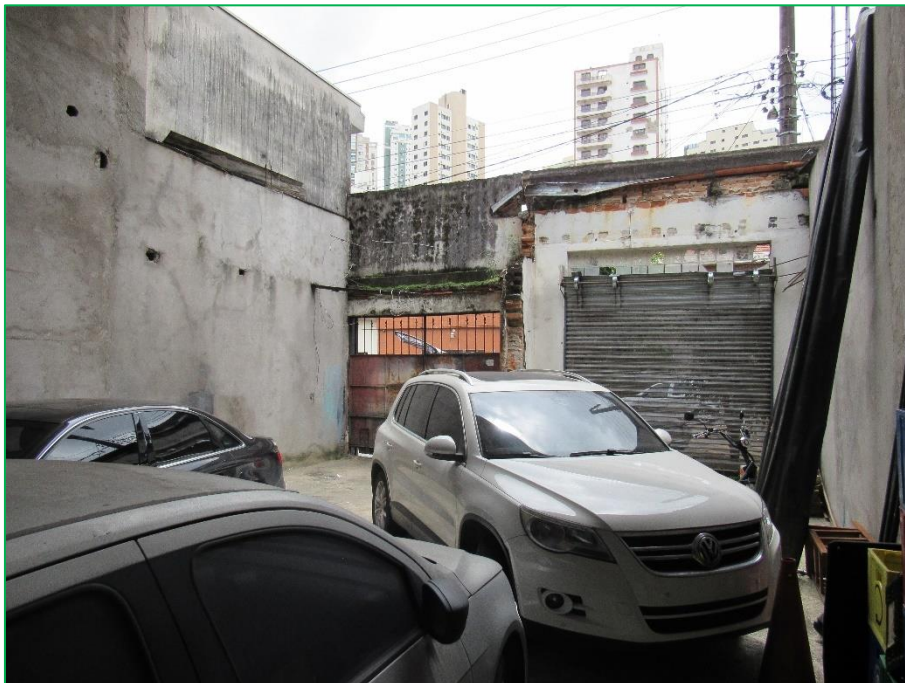
Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



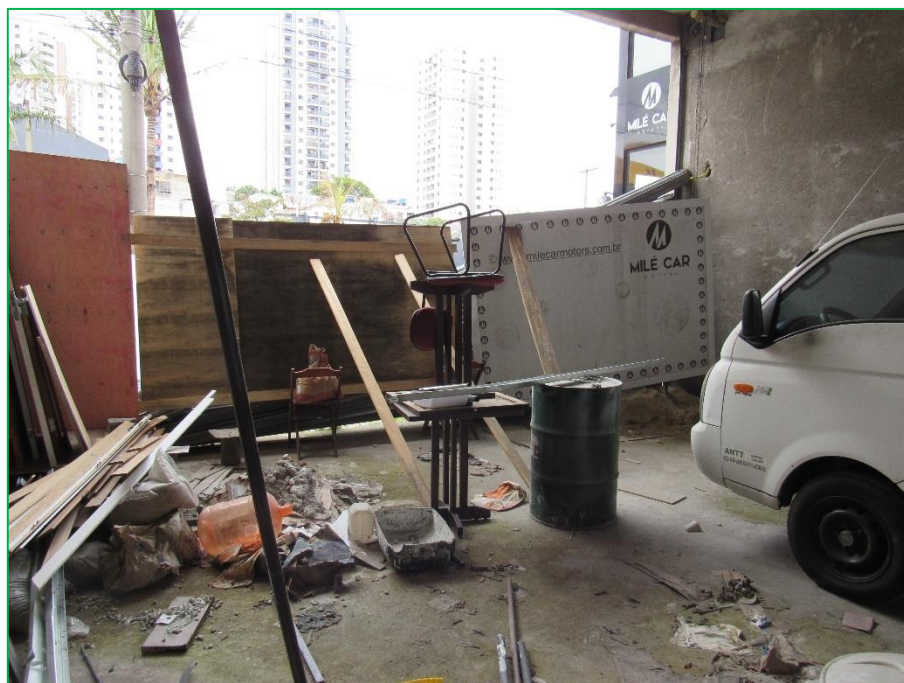
Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

RUA MARECHAL BARBACENA, Nº 486/488



Aspectos gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENGª 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
ESTADO DE SÃO PAULO - TRIBUNAIS REGIONAIS

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			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Grupo I Zona de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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 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 dentro do intervalo	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	-			Aplica-se item 10.3.3	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
ESTADO DE SÃO PAULO - TRIBUNAIS REGIONAIS

Tabela 2 – Grupos III e IV

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			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
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 dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zona industrial ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	não se aplica	não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 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

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

ENG^a 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".

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

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

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

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

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a 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".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a 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

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

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

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

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

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

3.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de 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\$ 3.380,13/m²** (*Três mil, trezentos e oitenta reais e treze centavos por metro quadrado*)

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

Sem desoneração . R8-N

1.909,14

▼ -0,18%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

B) Depreciação pelo obsolescência 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 Obsolescência 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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas 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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

3.4 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$\mathbf{VT = At \times Vu}$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 343,20 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 3.380,13/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 343,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.380,13/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.160.060,62}$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VALOR DO TERRENO = \text{R\$ } 1.160.000,00}$$

Um milhão, cento e sessenta mil reais

Base: abril / 2023

() OBS: O valor unitário, de R\$ 3.380,13/m² (três mil, trezentos e oitenta reais e treze centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 031	QUADRA : 104	ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,38	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Itamaracá		NÚMERO : 379	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	261,00	TESTADA - (cf) m	9,00
PROF. EQUIV. (Pe):	29,00	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Bratfish	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26026363
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,08	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.310,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.437,45
		VARIAÇÃO : 1,0295
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

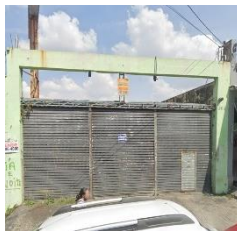
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 031	QUADRA : 104	ÍNDICE DO LOCAL : 1.519,38	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Itamaracá		NÚMERO : 385	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	300,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			37,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Bratfish		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26026363	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	3.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.263,00
		VARIAÇÃO :	1,1368
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 031	QUADRA : 080	ÍNDICE DO LOCAL : 1.595,97	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Itamaracá		NÚMERO : 93	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	294,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	36,75	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Bratfish	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26026363
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação antiga para demolição.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.673,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.976,89
		VARIAÇÃO : 1,0826
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 148	ÍNDICE DO LOCAL : 1.733,62	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Acuruí		NÚMERO : 127	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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 - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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 :	Avil Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-22251305
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação para demolição.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.454,34
		VARIAÇÃO : 0,9899
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 081	ÍNDICE DO LOCAL : 2.966,31	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Apucarana		NÚMERO : 1213	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	273,57	TESTADA - (cf) m	1,50
PROF. EQUIV. (Pe):	182,38		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis Tatuapé	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26727200
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação para demolição.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.947,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.579,52
		VARIAÇÃO : 1,1600
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 2.530,57	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena		NÚMERO : 965	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	279,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em alicive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	RF Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26721212
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação antiga para demolição.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.870,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.728,30
		VARIAÇÃO : 0,7048
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 182	ÍNDICE DO LOCAL : 3.030,48	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Terebé		NÚMERO : 8	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Tatuapé House	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-37961331
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.796,44
		VARIAÇÃO : 0,5736
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 107	ÍNDICE DO LOCAL : 2.468,47	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena		NÚMERO : 557	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Novo Porto Seguro	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-37350000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.128,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6952
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 107	ÍNDICE DO LOCAL : 2.402,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena		NÚMERO : 681	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	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:	221,00	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			31,57
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	288,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,903	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.909,14
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	586.991,64	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\$) : 1.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Castan Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26940655	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.267,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.232,74
		VARIAÇÃO : 0,7576
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023	
SETOR : 054	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 2.545,06	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena		NÚMERO : 755	
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	298,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	29,80		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	215,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 37 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,638	CUSTO BASE (R\$): 1.909,14
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	564.082,48	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\$) : 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Jasson Carlos		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-971225764	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.657,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.814,58
		VARIAÇÃO : 0,6743
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023		
SETOR : 054	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 2.547,13	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena			NÚMERO : 769		
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó		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:	290,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	29,00
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 : 146,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 60 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,309	CUSTO BASE (R\$): 1.909,14
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	92.157,97		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\$) : 1.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Balbás				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22953500				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.337,39
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.922,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6737
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/04/2023		
SETOR : 054	QUADRA : 110	ÍNDICE DO LOCAL : 2.494,35	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marechal Barbacena			NÚMERO : 897		
COMP.:	BAIRRO : Vila Regente Feijó		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	6,67	PROF. EQUIV. (Pe) :	29,99
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 : 200,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 65 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,240	CUSTO BASE (R\$): 1.909,14
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$) :	98.053,43		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		
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Personalité				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-20765656				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.334,73
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.649,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7945
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Marechal de Barbacena, 486-488 DATA : 03/04/2023
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

Contribuinte: 054.106.0097-5

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.716,03
☒ Testada	8,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Itamaracá ,379	4.310,34	4.437,45	1,0295	1,0002
☒ 2	Rua Itamaracá ,385	3.750,00	4.263,00	1,1368	1,0000
☒ 3	Rua Itamaracá ,93	3.673,47	3.976,89	1,0826	1,0000
☒ 4	Rua Acuruí ,127	4.500,00	4.454,34	0,9899	1,0000
☒ 5	Rua Apucarana ,1213	3.947,80	4.579,52	1,1600	1,0000
☒ 6	Rua Marechal Barbacena ,965	3.870,97	2.728,30	0,7048	0,9999
☒ 7	Rua Terebé ,8	4.875,00	2.796,44	0,5736	0,9999
☒ 8	Rua Marechal Barbacena ,557	4.500,00	3.128,31	0,6952	0,9999
☒ 9	Rua Marechal Barbacena ,681	4.267,01	3.232,74	0,7576	0,9999
☒ 10	Rua Marechal Barbacena ,755	5.657,44	3.814,58	0,6743	0,9999
☒ 11	Rua Marechal Barbacena ,769	4.337,39	2.922,15	0,6737	0,9999
☒ 12	Rua Marechal Barbacena ,897	3.334,73	2.649,48	0,7945	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

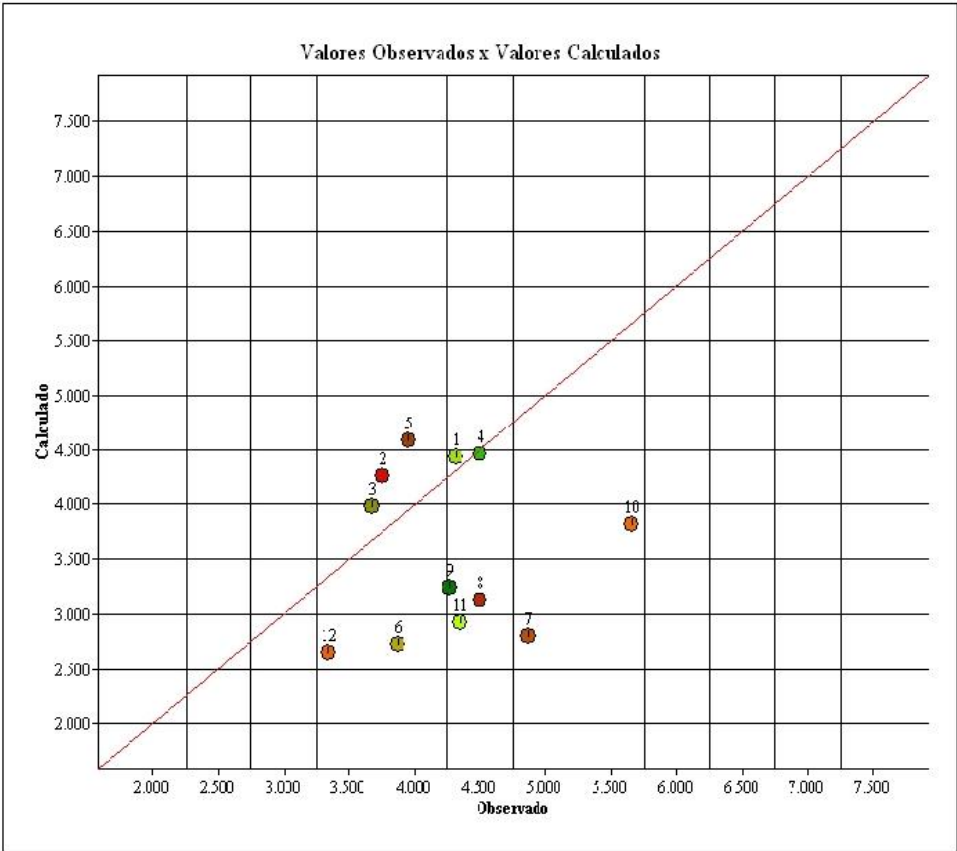
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.310,34	4.437,45
2	3.750,00	4.263,00
3	3.673,47	3.976,89
4	4.500,00	4.454,34
5	3.947,80	4.579,52
6	3.870,97	2.728,30
7	4.875,00	2.796,44
8	4.500,00	3.128,31
9	4.267,01	3.232,74
10	5.657,44	3.814,58
11	4.337,39	2.922,15
12	3.334,73	2.649,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Marechal de Barbacena 486 488 Vila Regente Feijó SAO PAULO - SP Data : 03/04/2023
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 343,20 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.252,01
 Desvio Padrão : 615,20
 - 30% : 2.976,41
 + 30% : 5.527,62

Coefficiente de Variação : 14,4700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.581,93
 Desvio Padrão : 747,14
 - 30% : 2.507,35
 + 30% : 4.656,51

Coefficiente de Variação : 20,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	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 pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 'a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.581,93

TESTADA: -0,0600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.380,13000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.160.062,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.287,96

INTERVALO MÍNIMO : 3.138,11

INTERVALO MÁXIMO : 3.875,90

INTERVALO MÁXIMO : 3.622,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,659 x R8-N

$Vu = 1,659 \times R\$ 1.909,14/m^2 = R\$ 3.167,26/m^2$

Área Construída: 881,25 m²

Idade: 6 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:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 881,25 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 3.167,26/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 80 anos;

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Estado de conservação = (H) -
Necessitando de reparos importantes a
edificação sem valor;
 $K = 0,2387$.

Substituindo e calculando:

$$VB = 881,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.167,26/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2387 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 1.091.227,17$$

Em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 1.090.000,00

Um milhão e noventa mil reais

Base: abril / 2023

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 1.160.000,00 + \text{R\$ } 1.090.000,00 = \text{R\$ } 2.250.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 2.250.000,00

(dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Base: ABRIL / 2023

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JERÔNIMO LUIZ DE OLIVEIRA**, em face de **RODRIGO FACHETTI E OUTROS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**, PROCESSO Nº. **0002683-88.2020.8.26.0008**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 3.493, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Marechal de Barbacena, nº 486/488,

Vila Regente Feijó, São Paulo/SP.

R\$ 2.250.000,00

(dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)



Base: ABRIL / 2023

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 63 (sessenta e três) 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 também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de abril de 2.023.



RENATA ARAKAKI
CREA: 2615703307

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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