

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO WEEKEND**, em face de **ROGÉRIO PEREIRA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**, processo nº. **1016771-22.2017.8.26.0008**:

IMÓVEL: O apartamento nº 13, localizado no 1º andar da Torre 2 - Edifício Lake, integrante do "Condomínio Weekend", situado na Rua Cabo José da Silva, nº 80, com acesso principal pela Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, s/nº, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 55,0000m² (sendo 52,0800m² de área coberta e 2,9200m² de área descoberta), área real comum de 48,6027m² (nesta incluída 1 vaga indeterminada de garagem), perfazendo a área real total de 103,6027m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, um coeficiente de proporcionalidade de 0,003837.

Matrícula nº 59.321

17º 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 científicas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 354. Em diligência ao imóvel, a Sra. Antônio, proprietária, franqueou o acesso ao imóvel, e o Sr. André, zelador, acompanhou as vistorias.

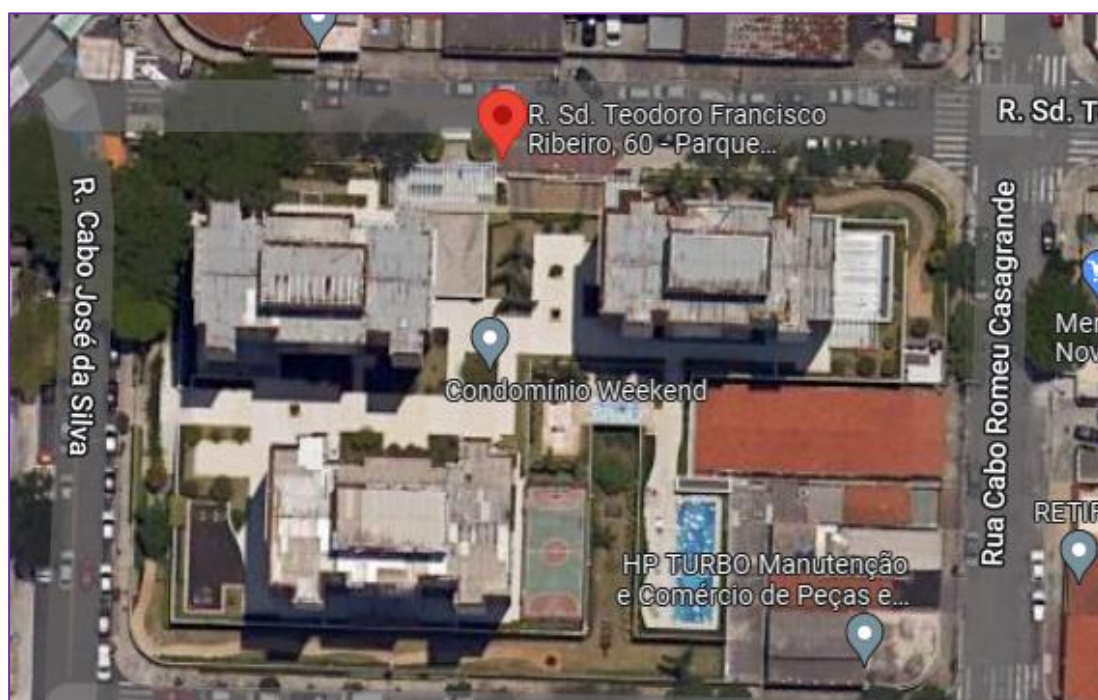
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

2.1 - LOCAL

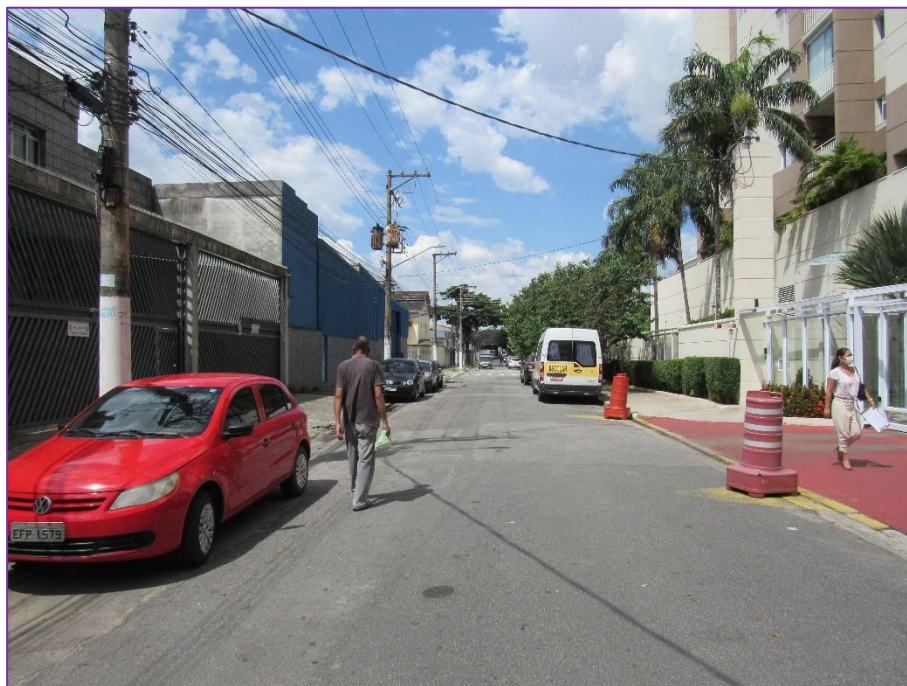
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

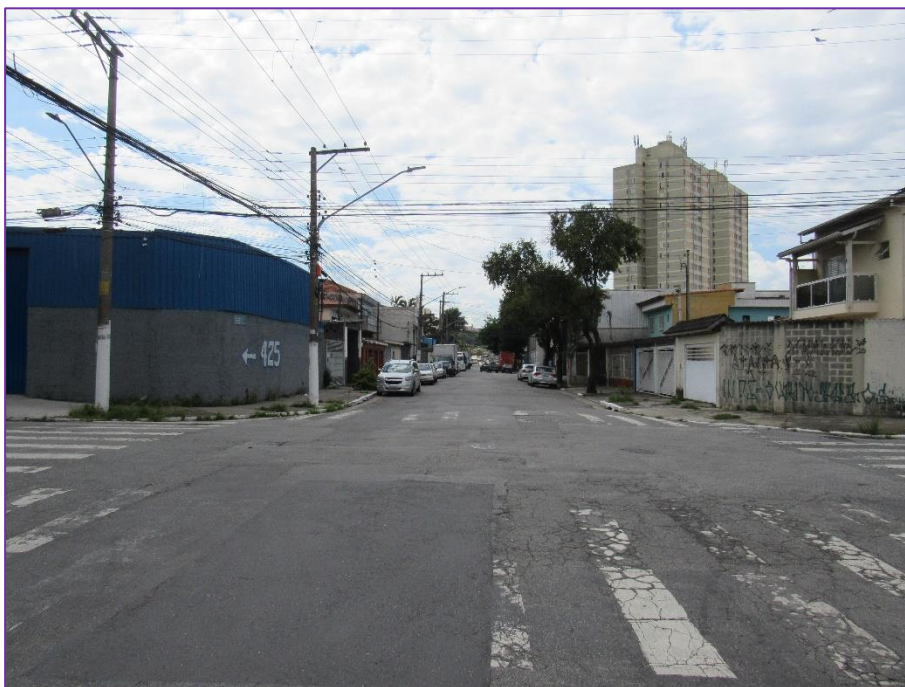


RUA SOLADO TEODORO FRANCISCO RIBEIRO,
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO WEEKEND.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



RUA CABO JOSÉ DA SILVA,
NO TRECHO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



**RUA CABO ROMEU CASAGRANDE,
NO TRECHO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

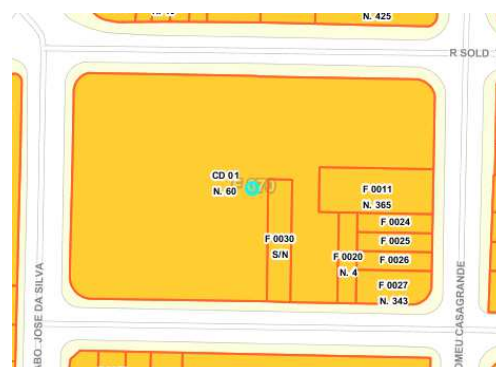
2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

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

NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	063.070.0117-8
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 400,5450



Setor: 063
 Quadra: 070
 Lote: 0000
 Dígito SQL: 01
 Condomínio: 01
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 188085
 Nome logradouro: R SOLD TEODORO FRANCISCO RIBEIRO
 Número porta: 60
 Complemento:
 Situação:
 Uso: Condomínio
 Área terreno (m2): 4604



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 063.070.0117-8			
Local do Imóvel: R SOLDADO TEODORO F.RIBEIRO, 60 - AP 13 E VG ED LAKE COND WEEKEND T. 2 CEP 02180-110 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SOLDADO TEODORO F.RIBEIRO, 60 - AP 13 E VG ED LAKE COND WEEKEND T. 2 CEP 02180-110			
Contribuinte(s): CNPJ 09.347.290/0001-19 VILA MARIA 08 EMPREENDIMENTOS IMOBOLIARIO LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.604	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0038
Área total (m²):	4.604		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.026	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.197,00		
- da construção:	1.643,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	35.470,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	157.203,00		
Base de cálculo do IPTU:	192.673,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	NA

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	20.000
		ZEUa			
		ZEUP	20	1.000	20.000
		ZEUPa			
	ZEM	ZEM	20	1.000	20.000
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	20.000
		ZCa			
		ZC-ZEIS			
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	10.000
		ZCOR-2			
		ZCOR-3			
		ZCORa			
	ZM	ZM	5	125	20.000
		ZMa			
		ZMIS			
		ZMISa			
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	20.000
		ZEIS-2			
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
	ZDE	ZDE-1	5	125	1.000
		ZDE-2	10	1.000	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	10.000
		ZER-2	5	125	10.000
		ZERa	10	500	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

2.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outros comércios e serviços, ao longo da Avenida Serafim Gonçalves Pereira, Avenida José Maria Fernandes, Avenida Educador Paulo Freire e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais de padrão simples e médio.

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. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 13 da Torre 2, a fração ideal de 0,003837%, no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

2.6.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se o Condomínio Weekend, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Weekend, é constituído por três blocos com 252 apartamentos residenciais, com entrada social e de veículos pela Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, nº 60.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Lake – Torre 2, integrante do Condomínio Weekend, onde encontra-se localizado o apartamento n.º 13, constitui-se de prédio residencial, contendo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e áreas de lazer, tais como: piscina, quadra de esportes, brinquedoteca, academia, sauna, cinema, salão de festas e churrasqueira, que atende a 14 andares superiores com 6 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em 2 subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apto. nº 13 – T2)

O apartamento nº 13, está localizado no 1º andar do Edifício Lake – Torre 2, integrante do Condomínio Weekend, situado na Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, nº

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

60, Parque Novo Mundo – São Paulo. Contém a área privativa de 55,00 m², sendo 52,08 m² de área coberta e 2,92 m² de área descoberta, área real comum de 48,6027 m², nesta incluída uma vaga de garagem em local indeterminado, perfazendo a área real total de 103,6027 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,003837%, e encontra-se matriculado sob nº 59.321, no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O apartamento nº 13 da Torre 2 possui: hall de entrada, sala para dois ambientes com terraço, 2 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço, com idade física de 10 anos (2012), podendo ser classificado como “1.1.3 - apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador, de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “F” – necessitando de reparos, de simples a importantes. Possui ainda o direito ao uso de uma vaga de garagem.

f	Necessitando de reparos de simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
----------	---	---

As características construtivas e de acabamentos do condomínio e do apartamento nº 13, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

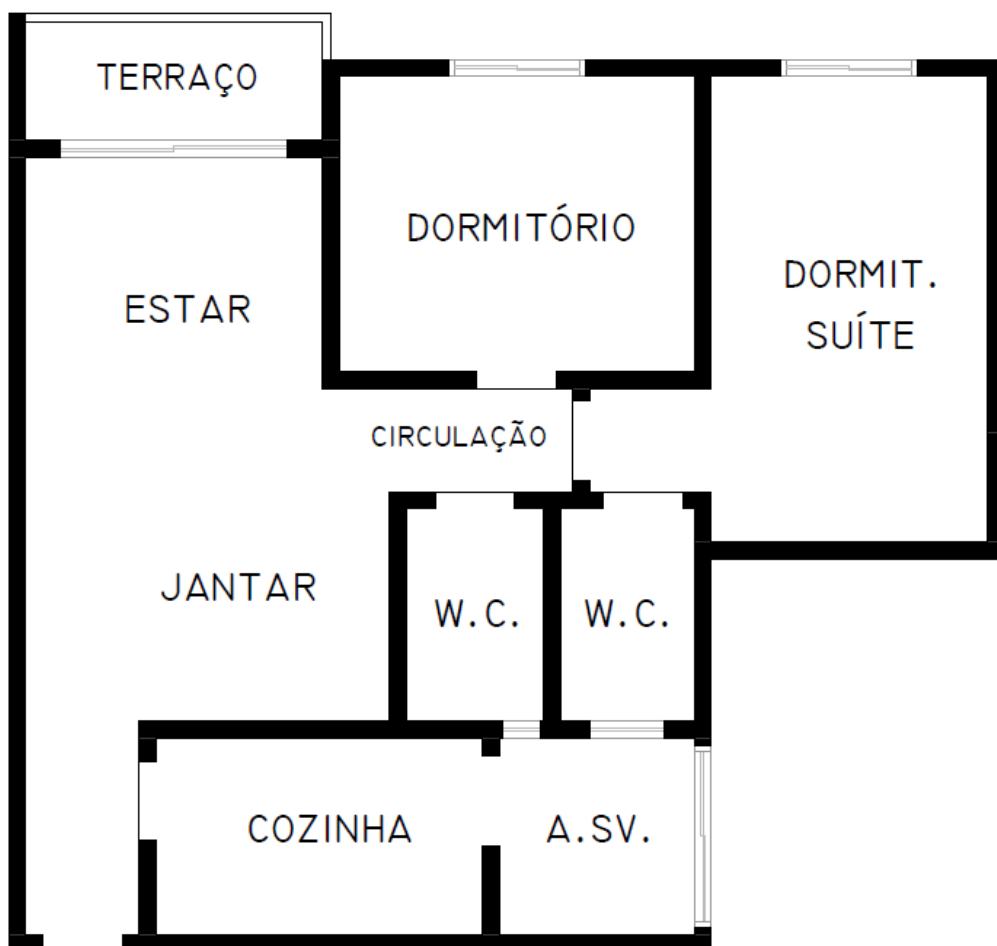
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

CROQUI

APARTAMENTO Nº 13 – TORRE 2 – EDIFÍCIO LAKES
CONDOMÍNIO WEEKEND
RUA SOLDADO TEODORO FRANCISCO RIBEIRO, Nº 60



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Fachada do Condomínio Weekend.



Acesso a portaria.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

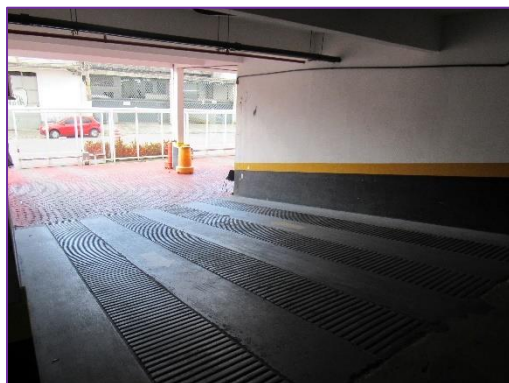


Entrada/saída de veículos – acesso a garagem nos subsolos.

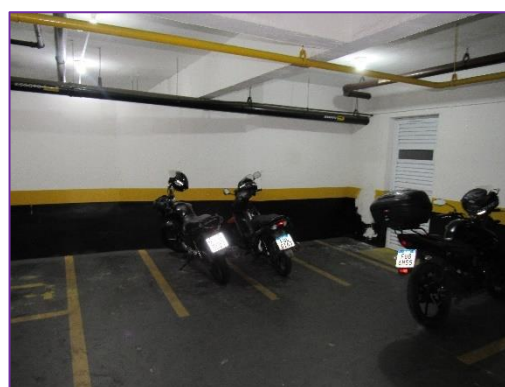
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Acesso ao 1º e 2º subsolo.



Aspectos do 1º subsolo – vagas de garagem.

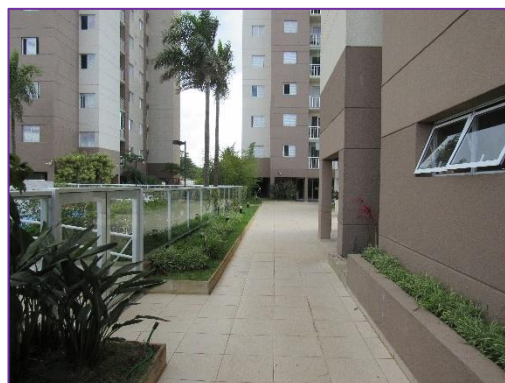


Aspectos do 2º subsolo – vagas de garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Áreas de circulação interna.



Áreas de circulação e descanso.



Áreas de circulação e descanso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Playground e quadra de esportes.



Playground.



Loja de conveniência e brinquedoteca.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

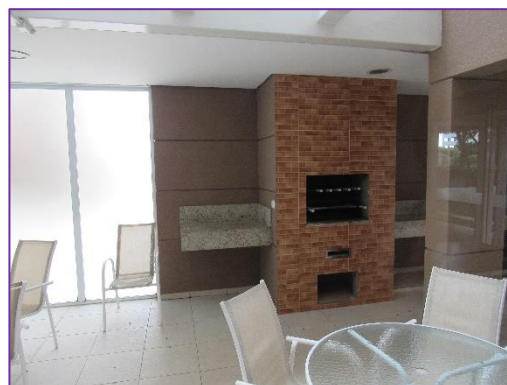
ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Piscinas.



Sauna e SPA.



Academia e churrasqueira.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

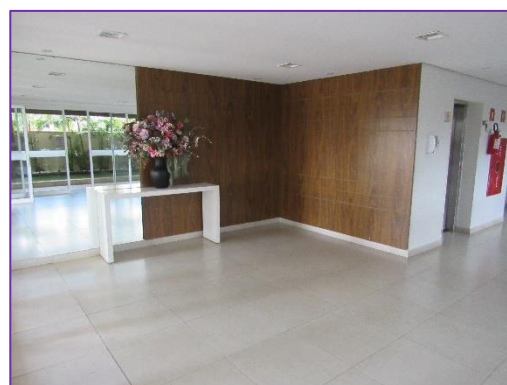
ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Salão de festas.



Acesso a Torre 2 – Edifício Lake.



Hall social – Torre 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Hall dos elevadores no pavimento térreo.



Hall do 1º andar e acesso ao apartamento nº 13.



Projeção das infiltrações provenientes do apto. nº 13 na circulação do térreo.

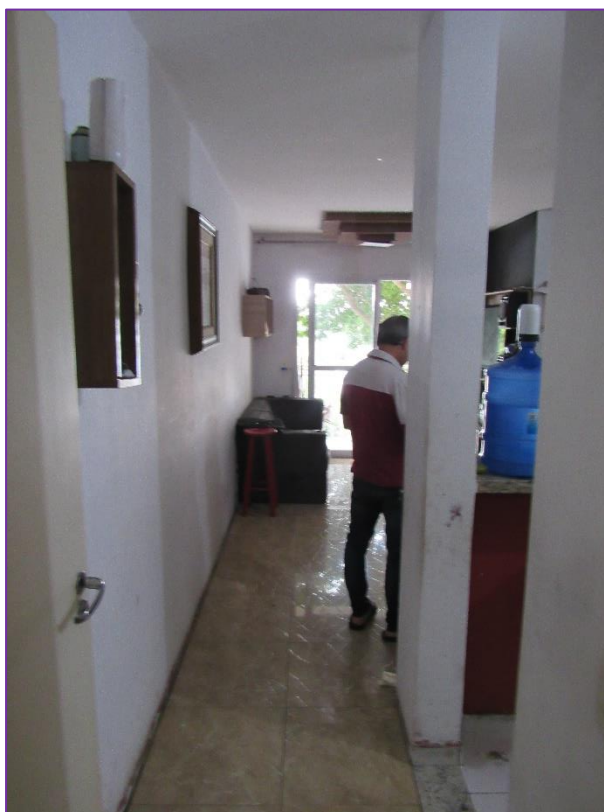
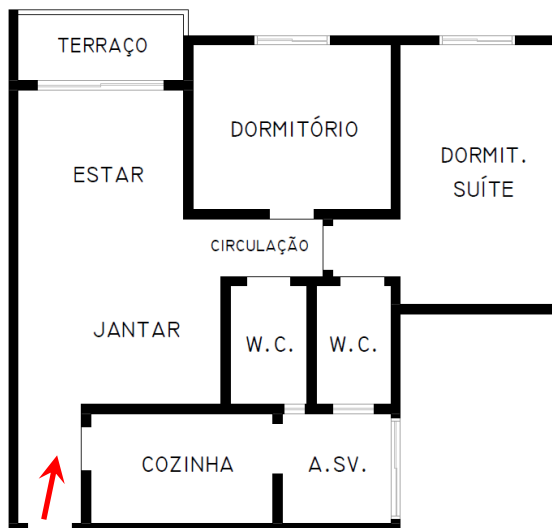
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Hall de entrada.

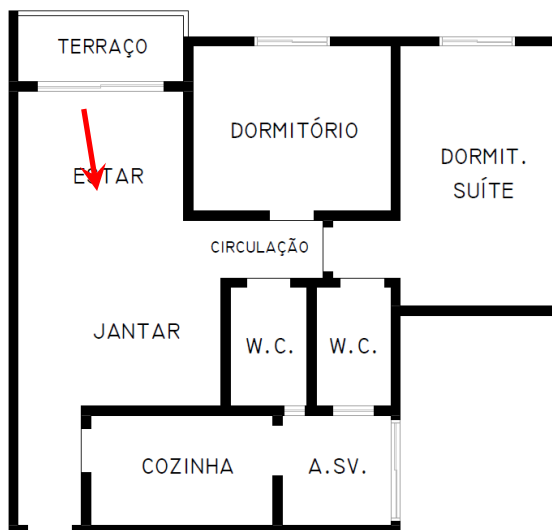
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Sala.

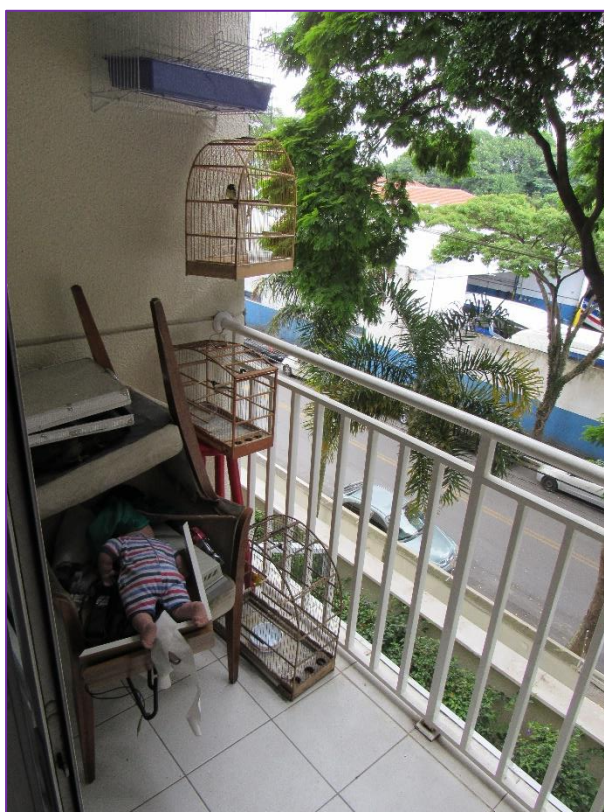
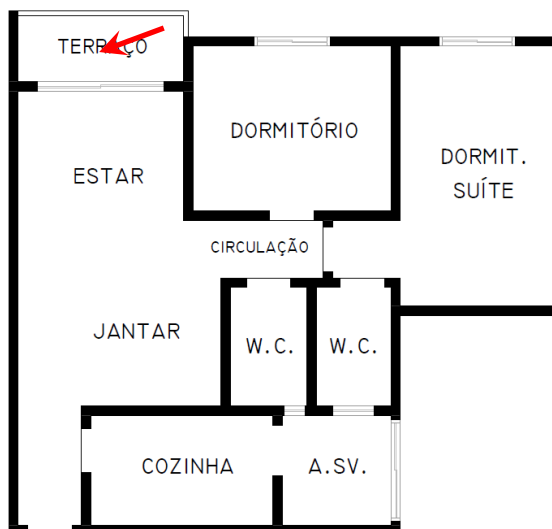
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Terraço.

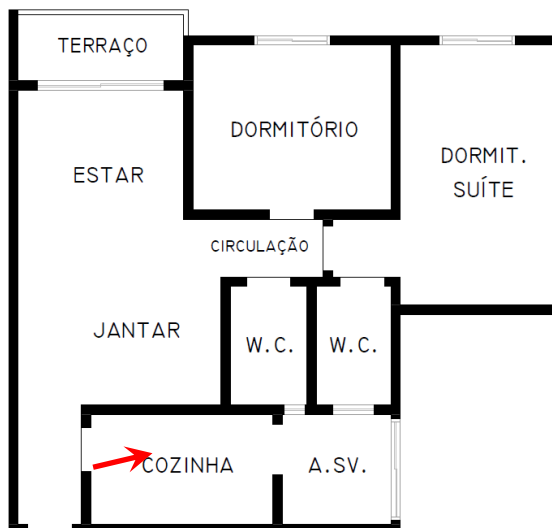
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Cozinha.

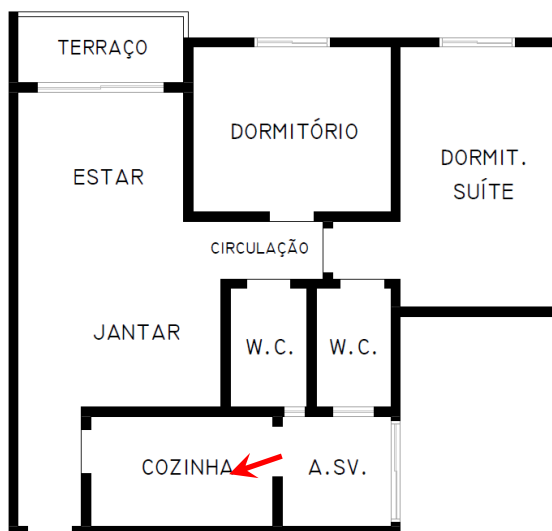
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Cozinha.

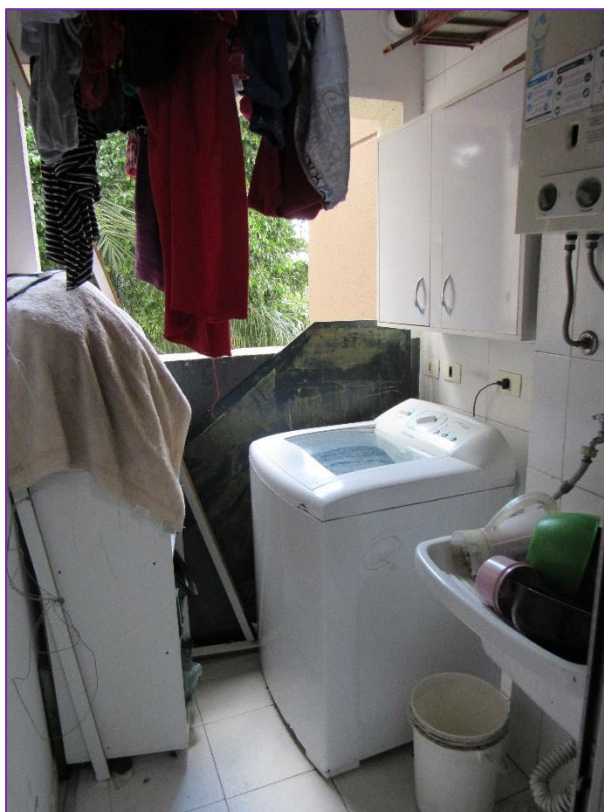
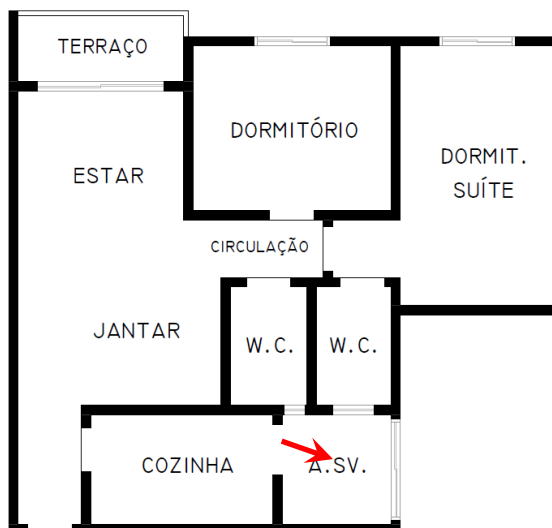
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Área de serviço.

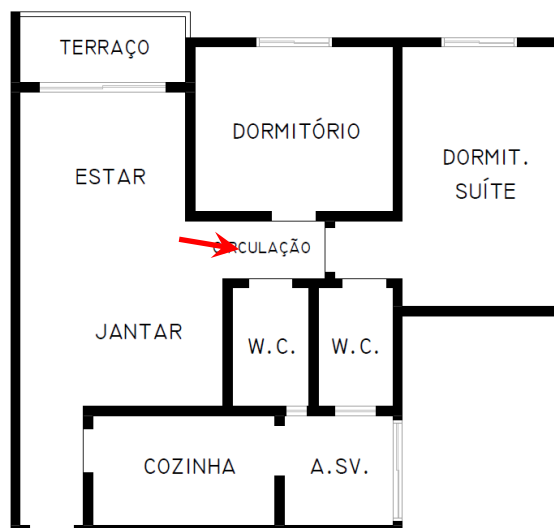
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Hall de circulação.

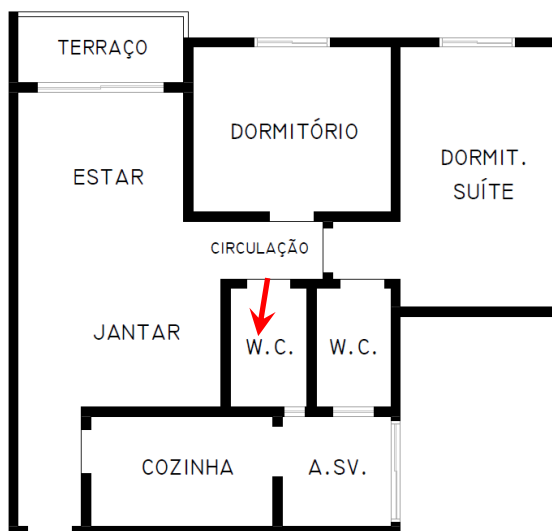
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro social.

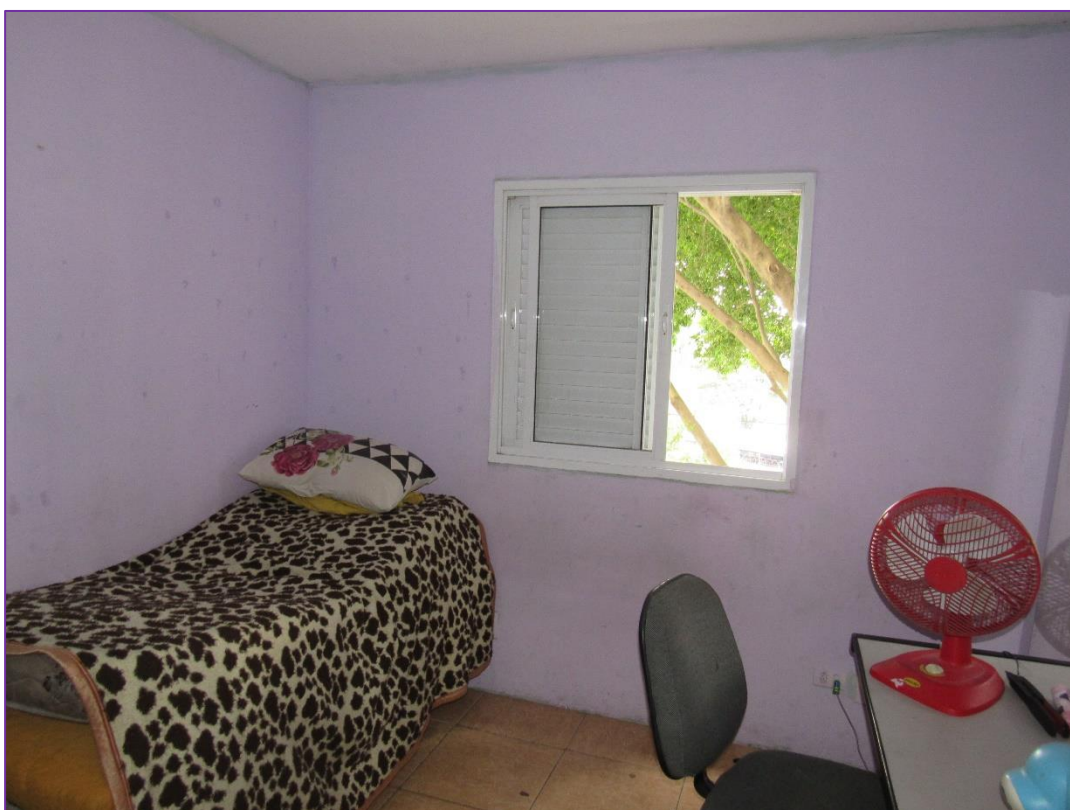
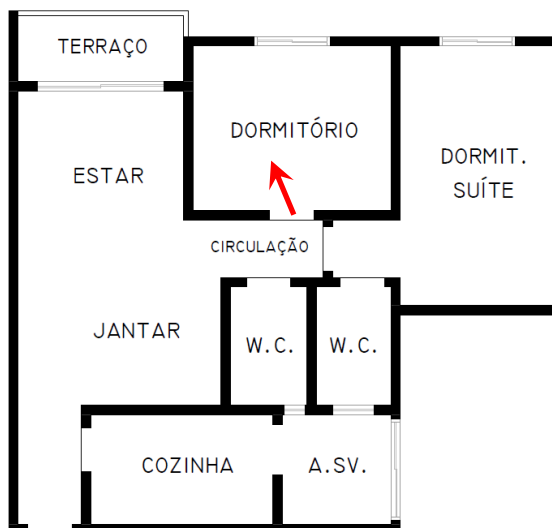
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório 1.

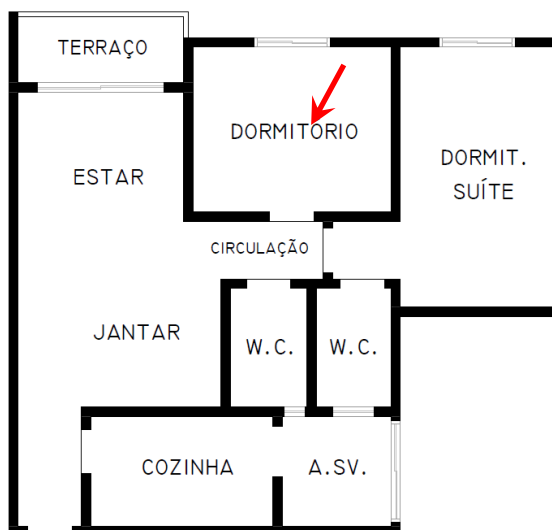
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório 1.

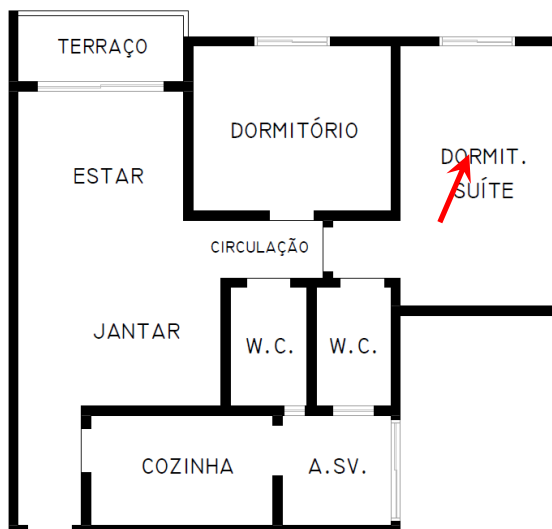
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório 2 – suíte.

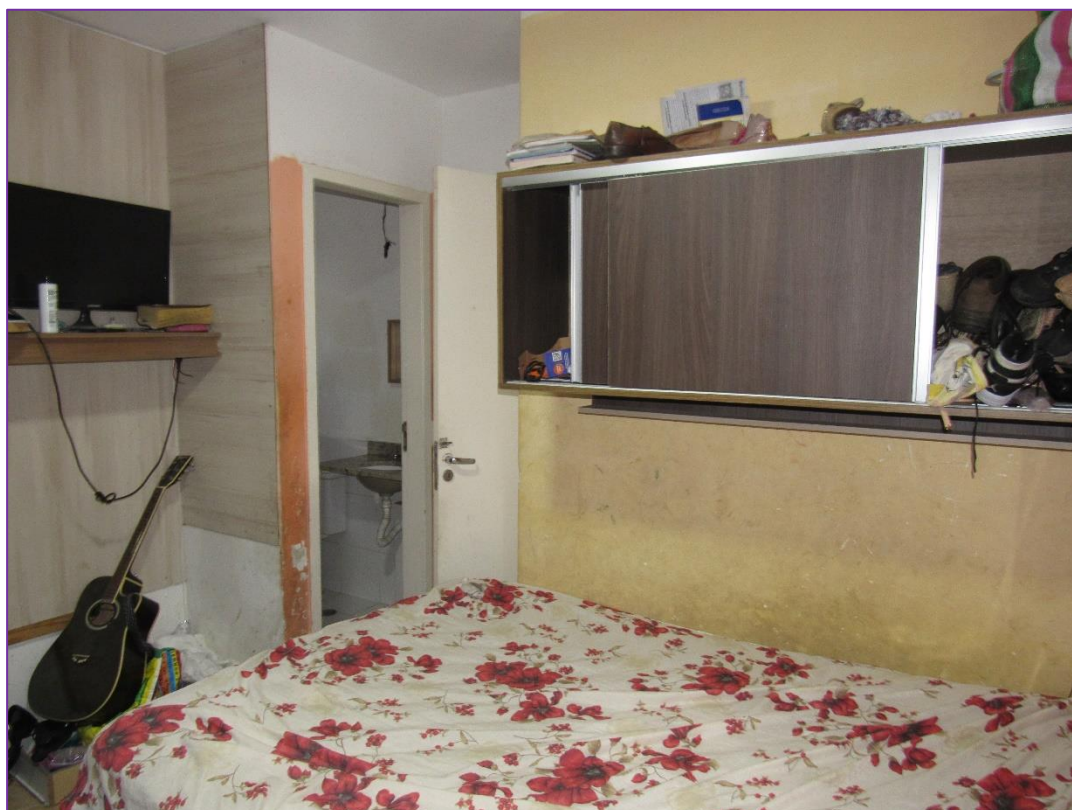
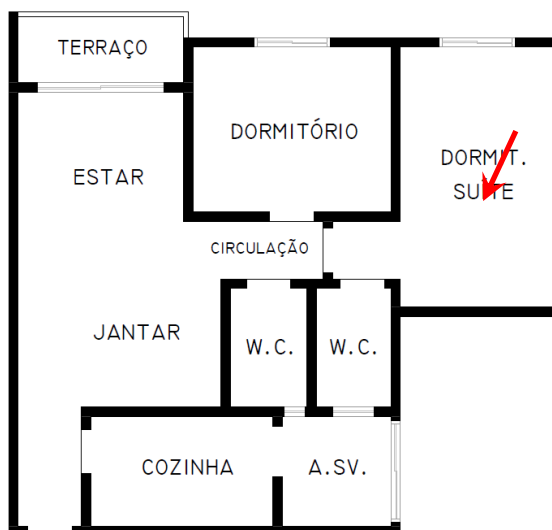
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório 2 – suíte.

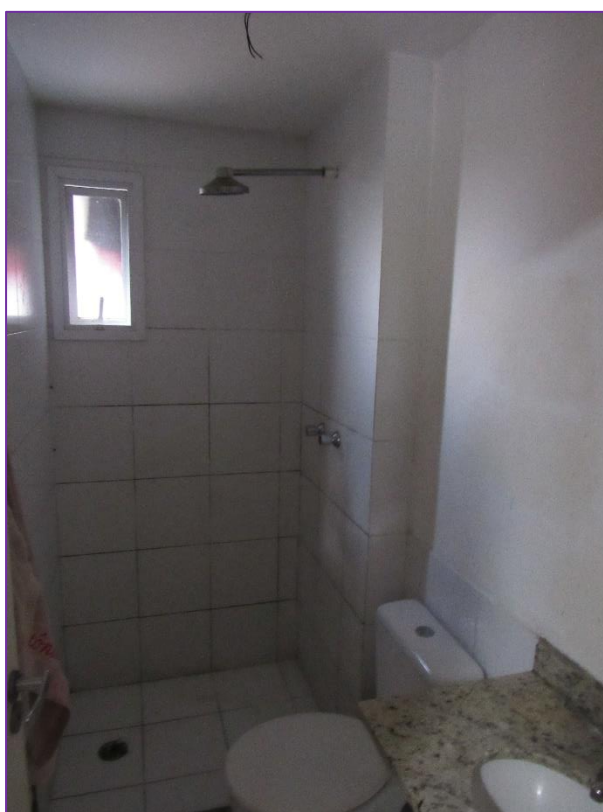
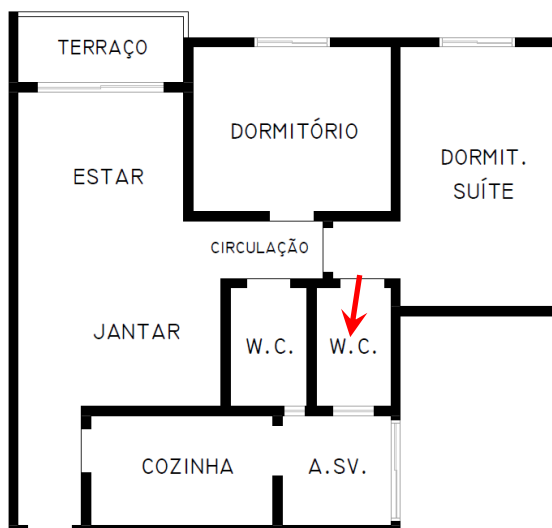
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Edifício Lake – Apartamento nº 13

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro da suíte.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

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

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (*dez por cento*) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.1.4 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 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%

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

na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ÁREA PRIVATIVA (APARTAMENTO):	55,00 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA):.....	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =.....	R\$ 4.580,19 / m ²

Portanto:

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (55,00 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2/2) \times \text{R\$ } 4.580,19 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 274.811,40$$

Em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 275.000,00

(duzentos e setenta e cinco mil reais)

Base: maio de 2022.

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 4.580,19 / \text{m}^2$ (quatro mil, quinhentos e oitenta reais e dezenove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP. : Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	APTOS/ANDAR :	6
PISCINA :		2	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		2	
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\$) :	358.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		
TELEFONE :	(11)-47506960		
OBSERVAÇÃO :			
Au = 55,00 m2 + 1 vaga de garagem = 60,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,054,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.370,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.315,01
		VARIAÇÃO :	0,8035



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/05/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 070	ÍNDICE DO LOCAL: 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO: 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO: Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m:	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	46,04
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,904	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
ELEVADORES:	3	W.C.:	2
PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	2	APTO/ANDAR:	6
SALÃO DE FESTAS:	1	SUB-SOLOS:	2
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\$):	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo	TELEFONE: (11)-47506960	
OBSERVAÇÃO:			
Au = 55,00 m2 + 1 vaga de garagem = 60,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.119,82	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.580,18
		VARIAÇÃO: 0,8035



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022		
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro			NÚMERO : 60		
COMP.: Cond. Weekend		BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²:	55,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	14
				PISCINA :	2
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
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\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :					
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo				TELEFONE : (11)-47506960
OBSERVAÇÃO :					
Au = 50,00 m2 + 1 vaga de garagem = 55,00 m2					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.125,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.602,09
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8035
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2022 às 20:22, sob o número WTAT22700778995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016771-22.2017.8.26.0008 e código 10537028.

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 : 09/05/2022		
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro			NÚMERO : 60		
COMP.: Cond. Weekend		BAIRRO : Parque Novo Mundo		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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento		ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		5,075	
COEF. DEP. (K) :		0,904		IDADE : 10 anos	
FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		1		VAGAS DESCOB.:	
0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		55,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C.:	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		14		PISCINA :	2
APTO/ANDAR :		6		SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		2			
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\$) : 360.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :					
CONTATO : Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo			TELEFONE : (11)-47506960		
OBSERVAÇÃO :					
Au = 50,00 m2 + 1 vaga de garagem = 55,00 m2					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.890,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.157,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.733,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8035
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²		0,00	TOTAL M²: 70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	6
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		2	
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\$) : 470.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		TELEFONE : (11)-47506960
OBSERVAÇÃO :			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.187,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	6.042,86
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.855,68
		VARIAÇÃO :	0,8035



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/05/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 070	ÍNDICE DO LOCAL: 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO: 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO: Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m:	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	piano	PROF. EQUIV. (Pe):	46,04
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,904	IDADE:	10 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	14	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	428.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		
TELEFONE:	(11)-47506960		
OBSERVAÇÃO:			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.081,09	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.502,86
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.421,76
		VARIAÇÃO: 0,8035



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR: 063	QUADRA: 070	ÍNDICE DO LOCAL: 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	46,04
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,904	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	14	APTO/ANDAR:	6
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	460.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		
TELEFONE:	(11)-47506960		
OBSERVAÇÃO:			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.914,29	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.161,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.752,36	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,8035	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		TELEFONE : (11)-47506960
OBSERVAÇÃO :			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.060,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.339,12
		VARIAÇÃO :	0,8035



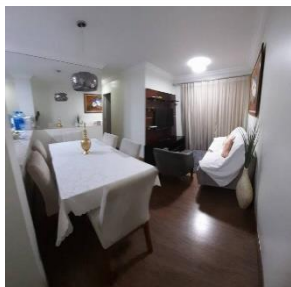
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	PISCINA :	2
APTO/ANDAR :	6	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	460.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		TELEFONE : (11)-47506960
OBSERVAÇÃO :			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.161,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.914,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.752,36
		VARIAÇÃO :	0.8035



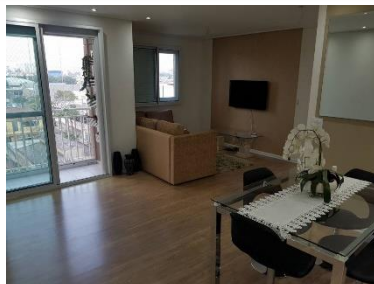
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	46,04
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,904	IDADE:	10 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	14	APTO/ANDAR:	6
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		TELEFONE:
(11)-47506960			
OBSERVAÇÃO:			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.060,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.339,12
		VARIAÇÃO :	0,8035



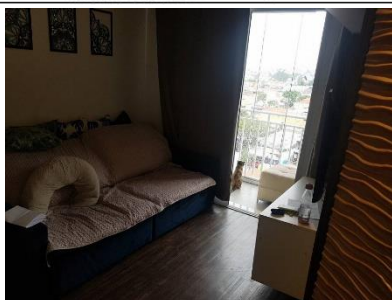
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ TV A CABO	
☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	4.604,00	TESTADA - (cf) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	460.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		TELEFONE : (11)-47506980
OBSERVAÇÃO :			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.161,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.914,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.752,36
		VARIAÇÃO :	0,8035



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2022	
SETOR : 063	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 400,54	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro		NÚMERO : 60	
COMP.: Cond. Weekend	BAIRRO : Parque Novo Mundo	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:	4.604,00	TESTADA - (cf) m:	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	46,04
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,791	IDADE:	10 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	14	APTO/ANDAR:	6
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	395.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:	Ricardo Francisco Martins - corretor autônomo		
TELEFONE:	(11)-47506960		
OBSERVAÇÃO:			
Au = 65,00 m2 + 1 vaga de garagem = 70,00 m2			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-559,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.078,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.518,71
		VARIAÇÃO : 0,8898



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro

DATA: 09/05/2022

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 59.321 - 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. CONTRIBUINTE: 063.070.0117-8. Au = 55,00 m2 + 1 vaga = 60,00 m2.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	400,54
☒ Obsolescência	Idade 10
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.370,00	4.315,01	0.8035
☒ 2	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.700,00	4.580,18	0.8035
☒ 3	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.727,27	4.602,09	0.8035
☒ 4	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.890,91	4.733,58	0.8035
☒ 5	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	6.042,86	4.855,68	0.8035
☒ 6	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.502,86	4.421,76	0.8035
☒ 7	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0.8035
☒ 8	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.400,00	4.339,12	0.8035
☒ 9	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0.8035
☒ 10	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.400,00	4.339,12	0.8035
☒ 11	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0.8035
☒ 12	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.078,57	4.518,71	0.8898

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

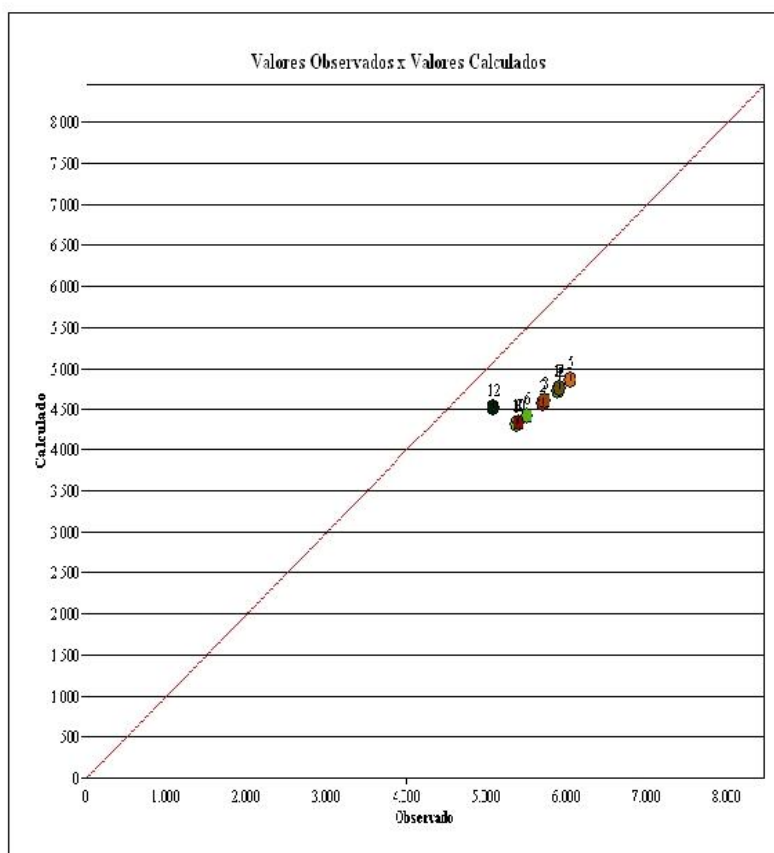
ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.370,00	4.315,01
2	5.700,00	4.580,18
3	5.727,27	4.602,09
4	5.890,91	4.733,58
5	6.042,86	4.855,68
6	5.502,86	4.421,76
7	5.914,29	4.752,36
8	5.400,00	4.339,12
9	5.914,29	4.752,36
10	5.400,00	4.339,12
11	5.914,29	4.752,36
12	5.078,57	4.518,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro 60 Apto. 13 - Ed. Lake (Torre 2) Data : 09/05/2022
 Cliente : Avaliação - proc. 1016771-22.2017.8.26.0008
 Área terreno m² : 4.604,00 Edificação m² : 60,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.654,61
 Desvio Padrão : 298,74
 - 30% : 3.958,23
 + 30% : 7.350,99

Coefficiente de Variação : 5,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.580,19
 Desvio Padrão : 191,71
 - 30% : 3.206,14
 + 30% : 5.954,25

Coefficiente de Variação : 4,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.580,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.580,19000

VALOR TOTAL (R\$): 274.811,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.504,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.655,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.504,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.655,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO WEEKEND**, em face de **ROGÉRIO PEREIRA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, processo nº. **1016771-22.2017.8.26.0008**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 59.321, do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apto nº 13 – Edifício Lake (Torre 2) – 1 vaga de garagem

Condomínio Weekend

Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, nº 60

Parque Novo Mundo/SP

R\$ 275.000,00

(duzentos e setenta e cinco mil reais)



Base: MAIO / 2022

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 65 (sessenta e cinco) folhas, vindo esta, datada e assinada pela Perita Judicial.

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

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2.022.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

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

PROCESSO Nº. 1016771-22.2017.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO WEEKEND**, em face de **ROGÉRIO PEREIRA**, em atendimento a R. Determinação de fls. 440 vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência para ofertar os esclarecimentos solicitados à fls. 431/434:

- Fls. 431/434: O Requerente, CONDOMÍNIO WEEKEND, solicita esclarecimentos quanto aos seguintes aspectos:

- 1. Do valor do imóvel: alega que o valor apurado no laudo pericial se encontra abaixo do valor de mercado, e que apurou que o valor médio para venda de apartamentos similares é R\$ 330.000,00.*

Esclarecimento 1: O laudo pericial apresentado à fls. 358/422, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Urbanos”, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE”, cujos critérios podem ser observados no item III do laudo pericial, adotando-se o Método Comparativo Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação com os dados de elementos assemelhados.

Assim, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos no próprio Condomínio Weekend, conforme verifica-se a seguir:

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.370,00	4.315,01	0,8035
☒ 2	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.700,00	4.580,18	0,8035
☒ 3	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.727,27	4.602,09	0,8035
☒ 4	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.890,91	4.733,58	0,8035
☒ 5	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	6.042,86	4.855,68	0,8035
☒ 6	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.502,86	4.421,76	0,8035
☒ 7	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0,8035
☒ 8	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.400,00	4.339,12	0,8035
☒ 9	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0,8035
☒ 10	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.400,00	4.339,12	0,8035
☒ 11	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.914,29	4.752,36	0,8035
☒ 12	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro ,60	5.078,57	4.518,71	0,8898

No desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos, e através do

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.

Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 por metodologia científica, onde aplica-se o FATOR OFERTA (dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas - elasticidade dos negócios), em conformidade com o item 10.1 Fator oferta, da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, a seguir reproduzido:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Insta ainda esclarecer que o imóvel avaliando (apartamento nº 13) enquadra-se na referência "F" – necessitando de reparos, de simples a importantes, que assim descreve:

f	Necessitando de reparos de simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
----------	---	---

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



Projeção das infiltrações provenientes do apto. nº 13 na circulação do térreo.

Entretanto, verifica-se que o pedido de majoração do valor apurado pela perícia foi realizado pelo Exequente, o que causa estranheza, posto que em um eventual leilão judicial, imóveis que se encontram em estado regular de conservação possuem a preferência de licitantes, especialmente se ofertados pelo mesmo valor de imóveis que necessitam de reparos importantes e emergenciais (infiltrações).

Assim, a Perita esclarece que não se opõe ao valor sugerido pelo Exequente (R\$ 330.000,00), sendo também favorável para a parte Executada, apenas deixando consignado que o Exequente assume o risco de eventual desinteresse de licitantes, em razão do estado de conservação do imóvel avaliado (apartamento nº 13), conforme relatado no laudo pericial de fls. 358/422.

2. *Dos honorários periciais definitivos: alega que o valor dos honorários periciais definitivos estimados à fls. 425/426 é excessivo e não possui critérios previstos em lei.*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Esclarecimento 2: Os honorários periciais definitivos, fls. 425/426, foram estimados com estrita observância à Tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, devidamente registrada no CREA-SP, e **corresponde ao valor mínimo previsto no art. 5º:**



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Art.1º. Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desprezando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único - Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II
VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 5.390,00** (cinco mil e trezentos e noventa reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço
 Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
 Bela Vista – São Paulo/SP
 CEP - 01310-007

Contato
 (11) 3105-4112
 Segunda a Sexta das 09h às 19h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Entretanto, a signatária deixa ao elevado critério do MM. Juízo o arbitramento de se seus honorários periciais definitivos.

Conclusão:

Tendo apresentado os esclarecimentos determinados na R. Decisão de fls. 440, a signatária informa que não se opõe ao pedido do Exequente de majoração do valor do imóvel para R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

Outrossim, ratifica o pedido de arbitramento de seus honorários periciais conforme fls. 425/426.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de agosto de 2.022.



RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
 CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1016771-22.2017.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Weekend**
 Executado: **Rogério Pereira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França**

Vistos.

- 1) Anotem-se os novos advogados do exequente (fl. 464).
 - 2) Ante a ausência de impugnação, homologo o laudo pericial (fls. 358/422 e 444/449), que apurou o valor de R\$.330.000,00, para AGO/2022.
 - 3) Atento as ponderações do exequente, não obstante ao excelente trabalho realizado pela Perita e a moderação necessária na fixação da verba honorária, aliado ao fato de que o Perito exerce um *munus publicum*, fixo os honorários definitivos em R\$.5.000,00.
- Providencie o exequente a complementação (R\$.1.500,00), abatendo-se os provisórios (R\$.5.000,00).
- 4) Oportunamente será analisada a questão da alienação particular.
 - 5) Nada sendo providenciado ou requerido em termos de prosseguimento, em 20 dias, archive-se com as cautelas de praxe, observando-se que eventual pedido de suspensão ou dilação de prazo, implicará no arquivamento, frente ao prazo dilatado já estipulado, suficiente ao cumprimento da ordem.

Intime-se.

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**