

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA
DA CAPITAL – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 0006738-77.2023.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASSARGADA**, em face de **SÉRGIO DE OLIVEIRA E MARIA VANISA DE SOUSA OLIVEIRA**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel consistente de **apartamento nº. 21, localizado no 2º andar do Edifício Passargada**, situado na **Rua Arapoca, nº 363, Vila Formosa – São Paulo**, no importe de **R\$ 523.000,00** (quinhentos e vinte e três mil reais), com direito ao uso de duas vagas de garagem – base: agosto de 2024.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de agosto de 2.024.



RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT247018566657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASSARGADA**, em face de **SÉRGIO DE OLIVEIRA E MARIA VANISA DE SOUSA OLIVEIRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**, PROCESSO Nº. **0006738-77.2023.8.26.0008**.

Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Passargada, situado à Rua Arapoca, nº 363, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo a área privativa de 88,530 m², área comum de 77,962 m², área total de 166,492 m², a fração ideal no terreno de 4,33% e o direito ao uso de duas vagas sob nº 42 e 44, na garagem localizada no 1º subsolo do empreendimento. Matrícula nº 160.761, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 176. Em diligência ao imóvel o Sr. Sérgio de Oliveira, ora réu, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente e acompanhou as vistorias o Sr. Jairo, zelador, representante da parte autora.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

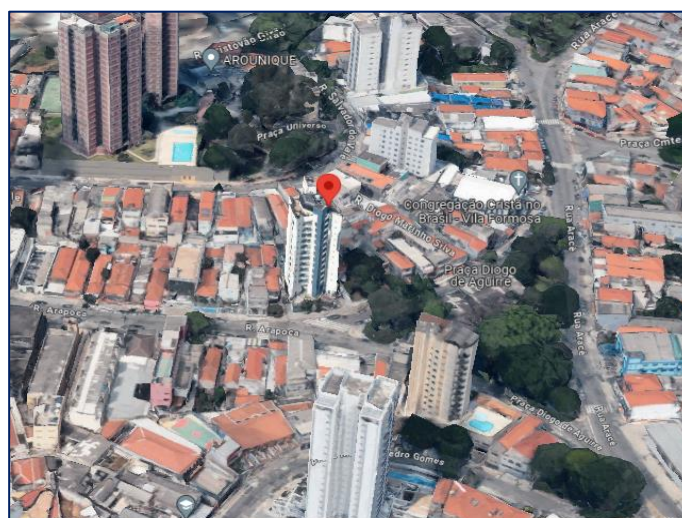
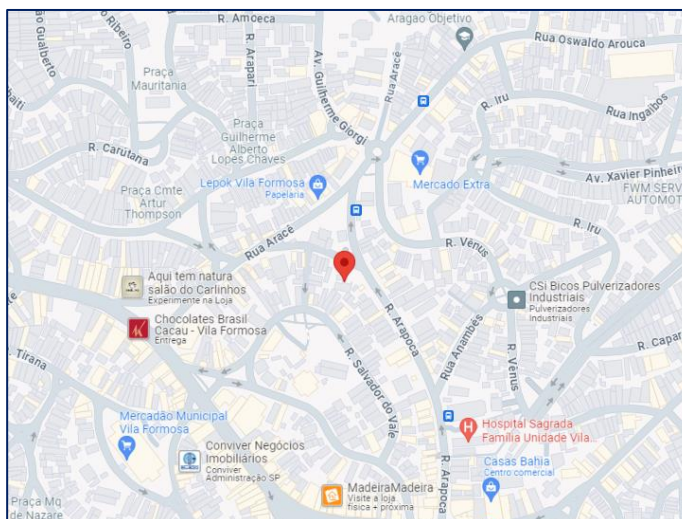
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1 - DO LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de apartamento residencial nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Passargada, situado na Rua Arapoca, nº 363, Vila Formosa – São Paulo.

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



RUA ARAPOCA,
NO TRECHO DE ACESSO AO COND. EDIFÍCIO PASSARGADA.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

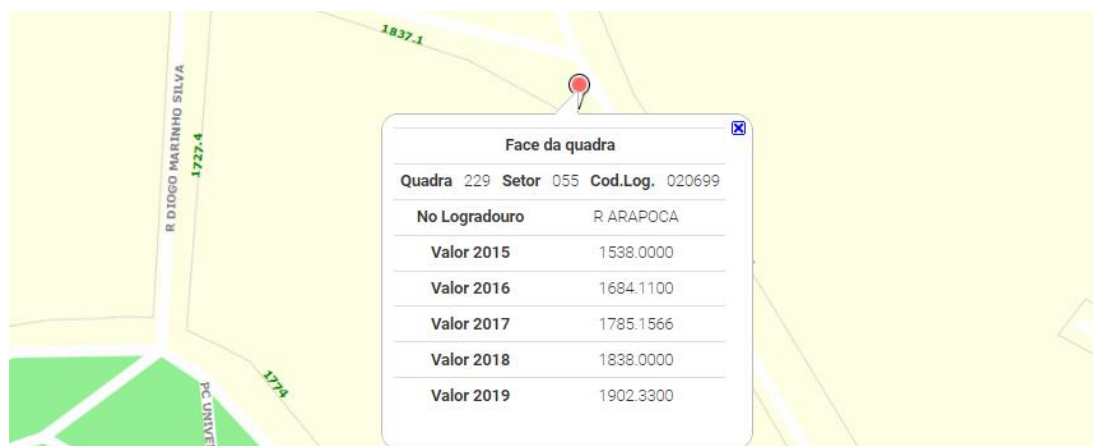
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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: | 055.229.0126-8 |
| ÍNDICE FISCAL: | R\$ 1.902,33 |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 055.229.0126-8

Local do Imóvel:
R ARAPOCA, 363 - AP 21
ED PASSARGADA CEP 03362-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ARAPOCA, 363 - AP 21
ED PASSARGADA CEP 03362-000

Contribuinte(s):
CPF 084.767.578-59 SERGIO DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 725 | Testada (m): | 25,24 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0433 |
| Área total (m²): | 725 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 167 | Padrão da construção: | 2-D |
| Área ocupada pela construção (m²): | 589 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1994 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 2.149,00 |
| - da construção: | 2.394,00 |

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 107.940,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 279.859,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 387.799,00 |

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/11/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

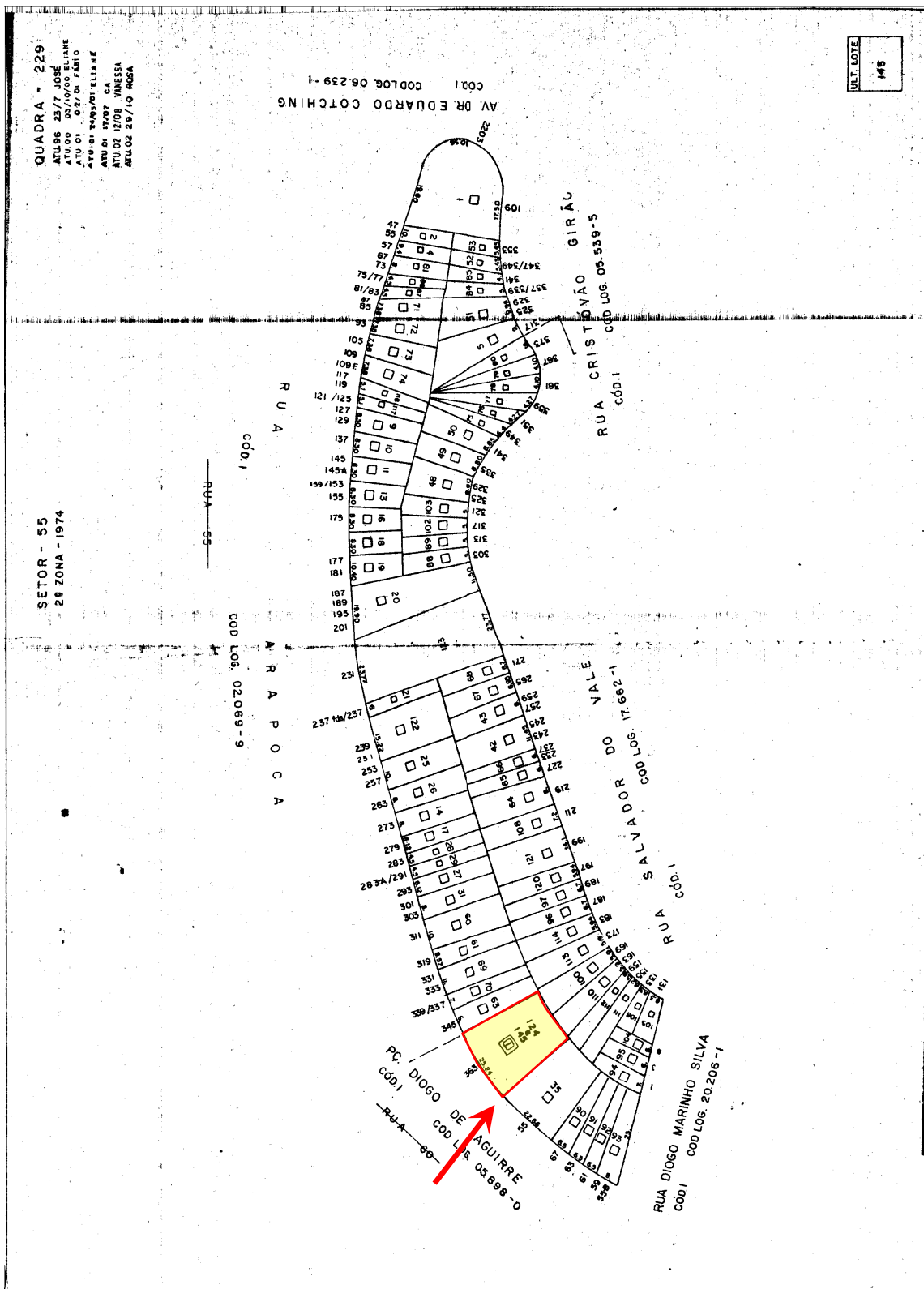
| SQL | Restrição de tombamento | Área de Manancial | Área Contaminada | Patrimônio Ambiental | Área de Proteção Ambiental | Pendências Financeiras |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 055.229.0126-8 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO |

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT24701856657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT24701856657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

| TIPO DE ZONA | ZONA (a) | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) | |
|---------------|----------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|---|------------------------------------|---|---|----|--|----|
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Frete (i) | Fundos e Laterais | | | |
| | | | | | | | | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | Altura da edificação superior a 10 metros | | | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 0,5 | 1 | 4 | 0,85 | 0,70 | NA | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEUa | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | ZEUP | ZEUP (b) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEUPa (c) | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEM | ZEM | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEMP | 0,5 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 48 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 | 20 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZC-ZEIS | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-3 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCORa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZM | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMIS | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMISa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEIS | ZEIS-1 | 0,5 | 1 | 2,5 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-2 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-3 | 0,5 | 1 | 4 (g) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-4 | NA | 1 | 2 (h) | 0,70 | 0,50 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-5 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZDE | ZDE-1 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZDE-2 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | ZPI | ZPI-1 | 0,5 | 1 | 1,5 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | | ZPI-2 | NA | 1 | 1,5 | 0,50 | 0,30 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA |

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

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|---------------|-------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|--------|
| | | Frete mínima (m) | Área mínima (m²) | Frete máxima (m) | Área máxima (m²) | |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEUa | | | | |
| | | ZEUP | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | ZEM | ZEUPa | | | | |
| | | ZEM | 20 | 1.000 | 150 | 20.000 |
| | | ZEMP | | | | |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | | | | |
| | | ZCa | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZC-ZEIS | | | | |
| | ZCOR | ZCOR-1 | | | | |
| | | ZCOR-2 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZCOR-3 | | | | |
| | | ZCORa | | | | |
| | ZM | ZM | | | | |
| | | ZMa | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZMIS | | | | |
| | | ZMISa | | | | |
| | ZEIS | ZEIS-1 | | | | |
| | | ZEIS-2 | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZEIS-3 | | | | |
| | | ZEIS-4 | | | | |
| ZEIS-5 | | | | | | |
| ZDE | ZDE-1 | 5 | 125 | 20 | 1.000 | |
| | ZDE-2 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | | | | | | |
| ZPI | ZPI-1 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | ZPI-2 | 20 | 5.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | | | | | | |
| PRESEVAÇÃO | ZPR | 5 | 125 | 100 | 10.000 | |
| | ZER | ZER-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZER-2 | 5 | 125 | 100 | 10.000 |
| | | ZERa | 10 | 500 | 100 | 10.000 |
| | ZPDS | ZPDS | 20 | 1.000 | NA | NA |
| | | ZPDSr | NA | 20.000 | NA | NA |
| | ZEPAM | ZEPAM | 20 | 5.000 (b) | NA | NA |

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Arapoca, Rua Aracê, Avenida Doutor Eduardo Cotching, 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 21, a fração ideal de 4,33% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.6.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Edifício Passargada é constituído por bloco único com 22 apartamentos residenciais, com entrada social e de veículos pela Rua Arapoca, nº 363.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Passargada, onde encontra-se localizado o apartamento n.º 21, constitui-se de prédio residencial, contendo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e áreas de lazer, tais como: salão de festas, churrasqueira, playground, salão de jogos, academia e piscina, que atende a 11 andares superiores, com 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento nº 21)

O apartamento nº 21, está localizado no 2º andar do Edifício Passargada, situado na Rua Arapoca, nº 363, Vila Formosa – São Paulo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Contém a área real privativa de 88,530 m², a área real comum de 77,962 m², a área real total de 166,492 m² e uma fração ideal no terreno de 4,33%, objeto da matrícula nº 160.761, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Possui: sala para dois ambientes (estar e jantar) com terraço, três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro, com idade física de 30 anos (1994), 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 "C" – regular.

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.

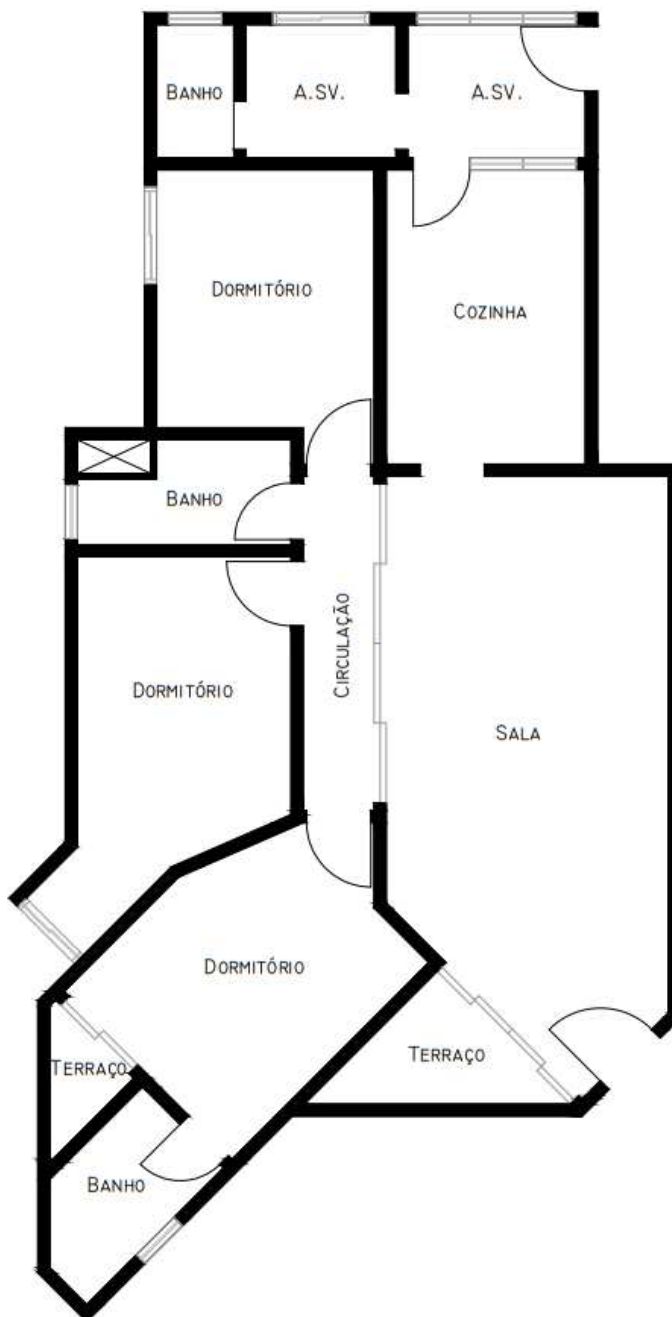
As características construtivas e de acabamentos do condomínio e do apartamento nº 21, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

CROQUI



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASSARGADA
APARTAMENTO Nº 21
RUA ARAPOCA, Nº 363

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Rua Arapoca, nº 363
Condomínio Edifício Passargada



Fachada.

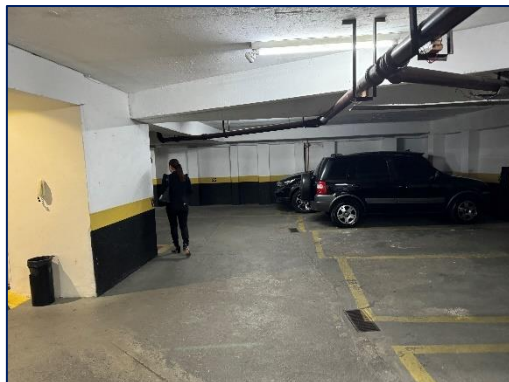
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

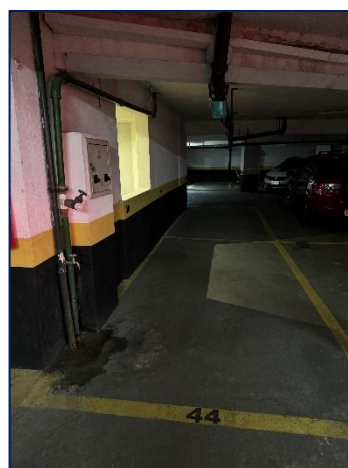
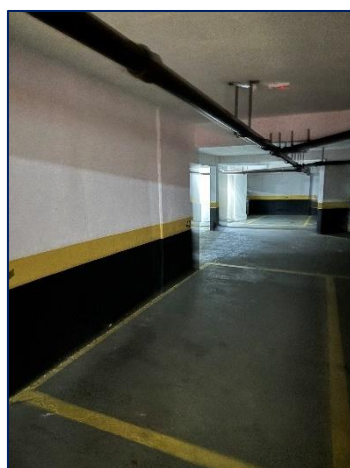
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Entrada de pedestres e acesso de veículos.



Vagas de estacionamento e hall do elevador no subsolo.

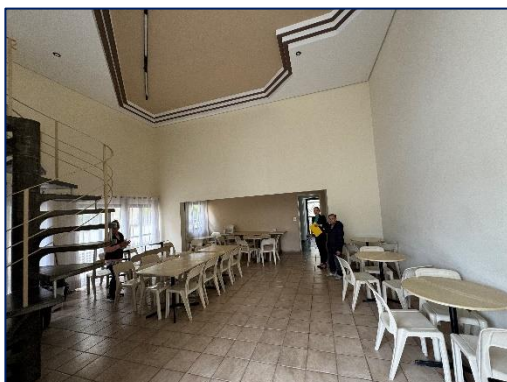


Vagas nºs 42 e 44, destinadas ao apartamento nº 21.

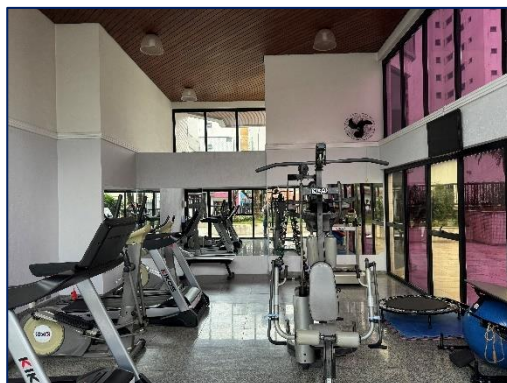
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

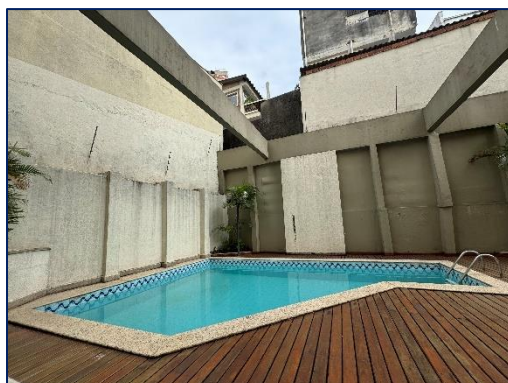
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Salão de festa e churrasqueira.



Academia e salão de jogos.



Piscina e playground.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

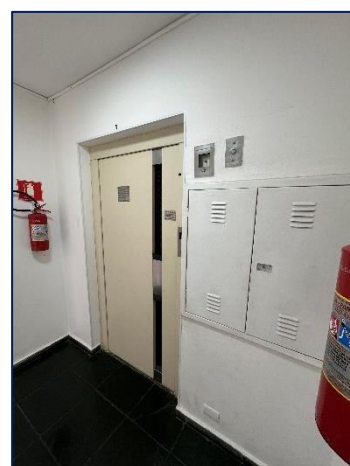
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
do IBAPE/SP nº 2238
membro APEJESP nº 2319



Circulação / acesso ao edifício.



Hall social.



Hall dos elevadores (social e serviço), no térreo.

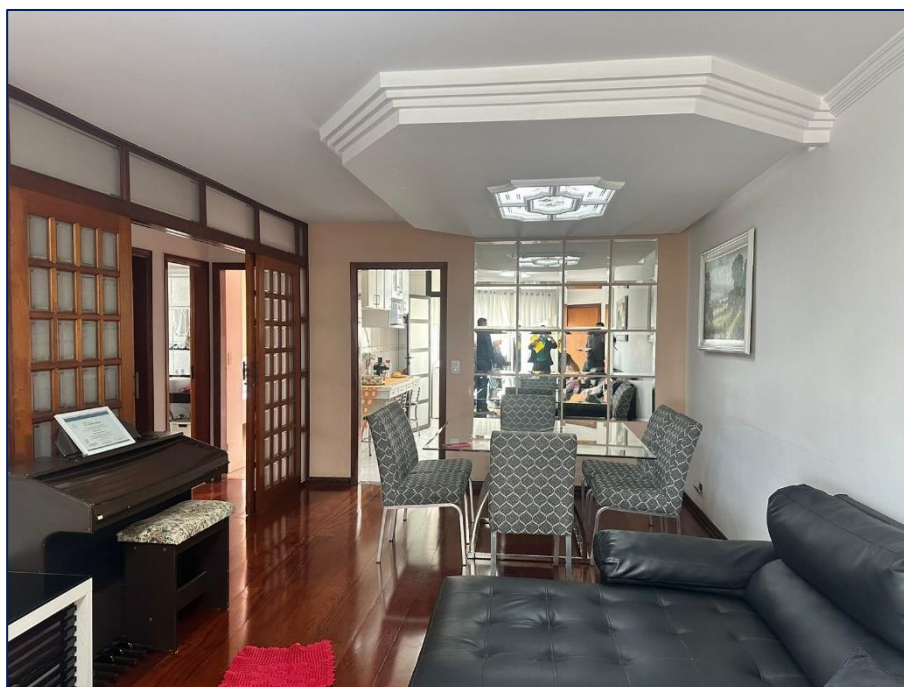
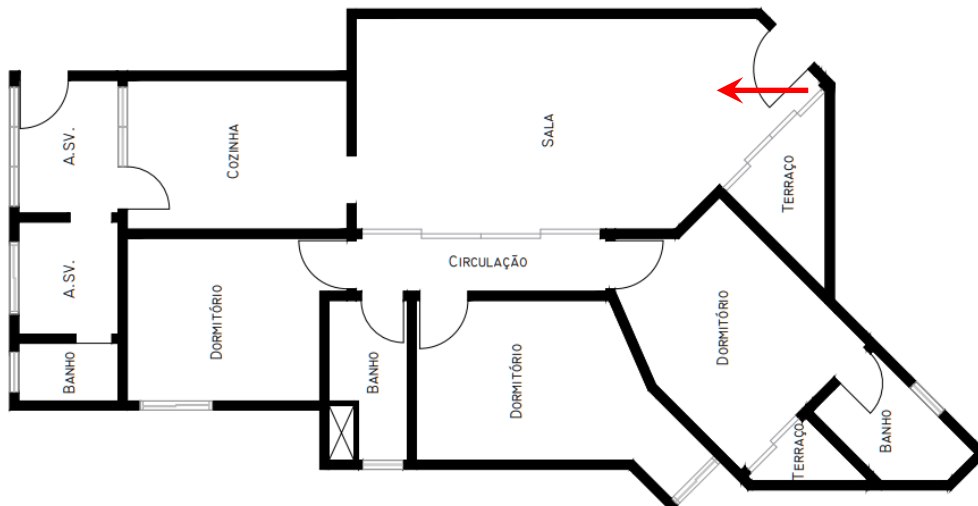
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Sala.

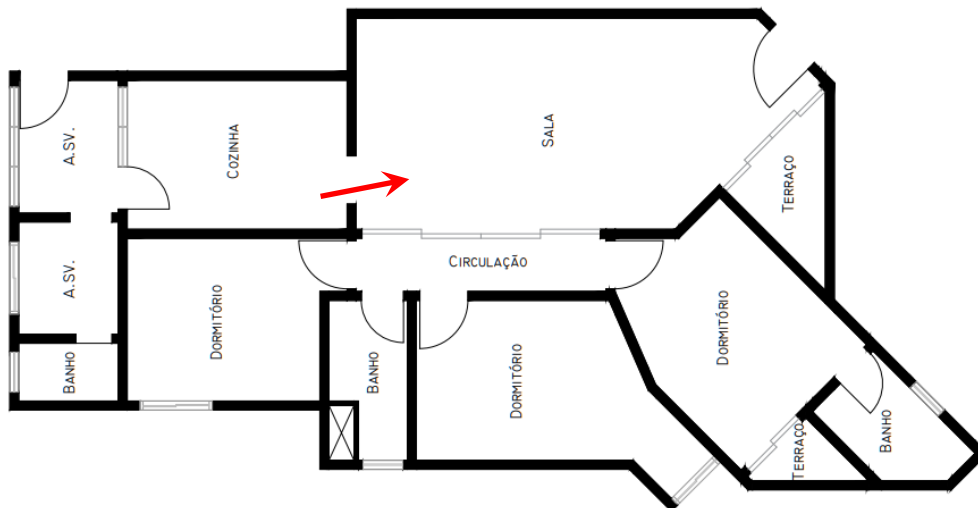
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Outra vista da sala.

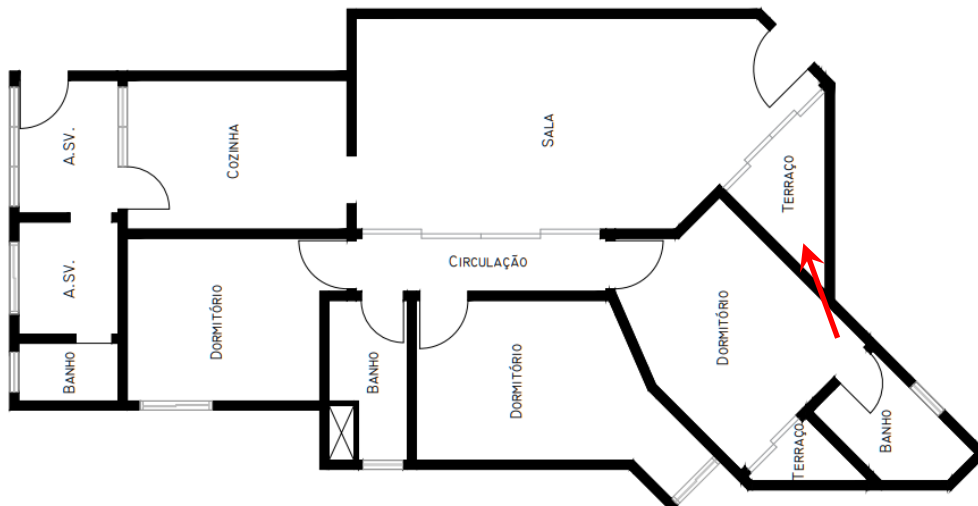
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Terraço.

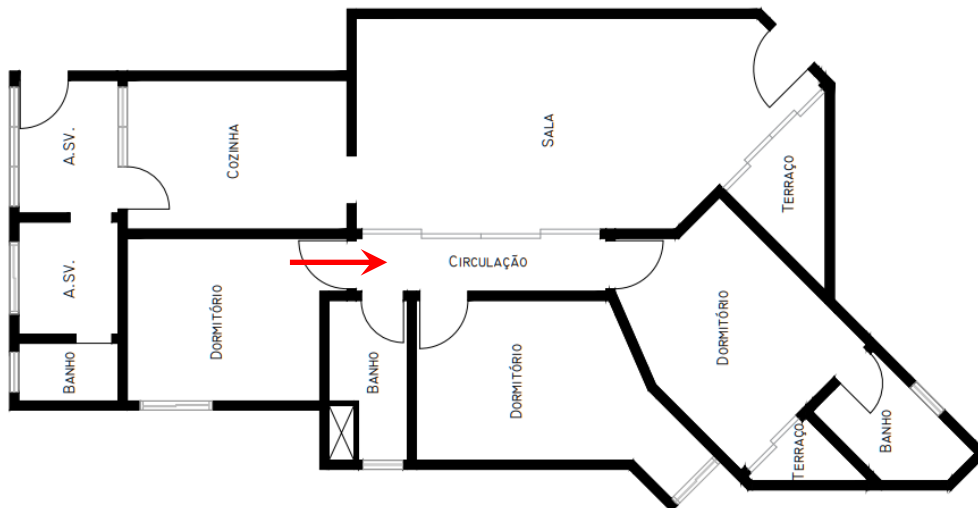
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Circulação.

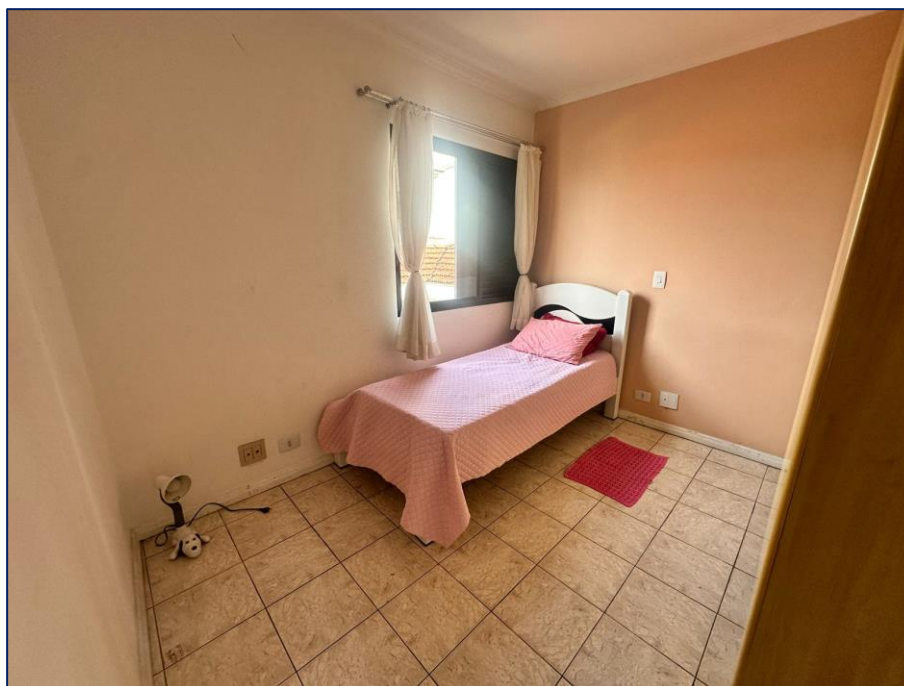
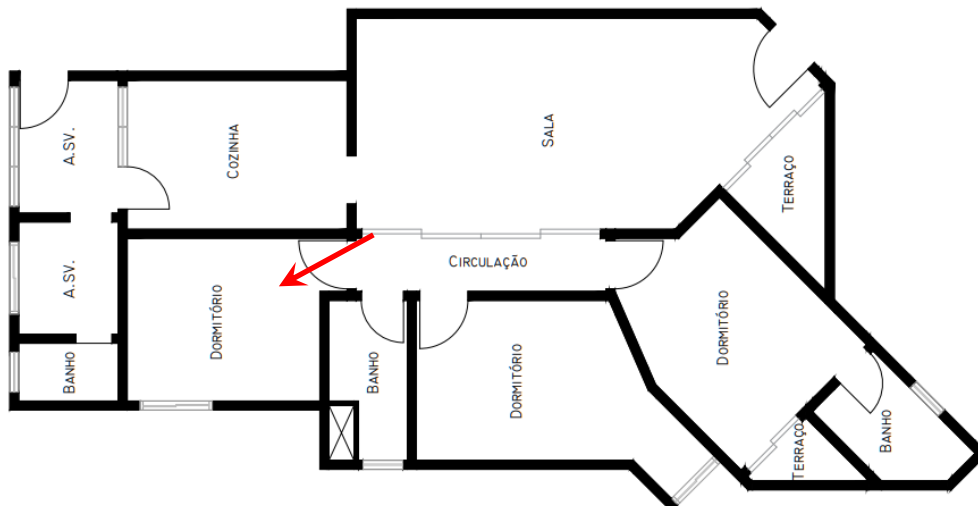
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Dormitório 1.

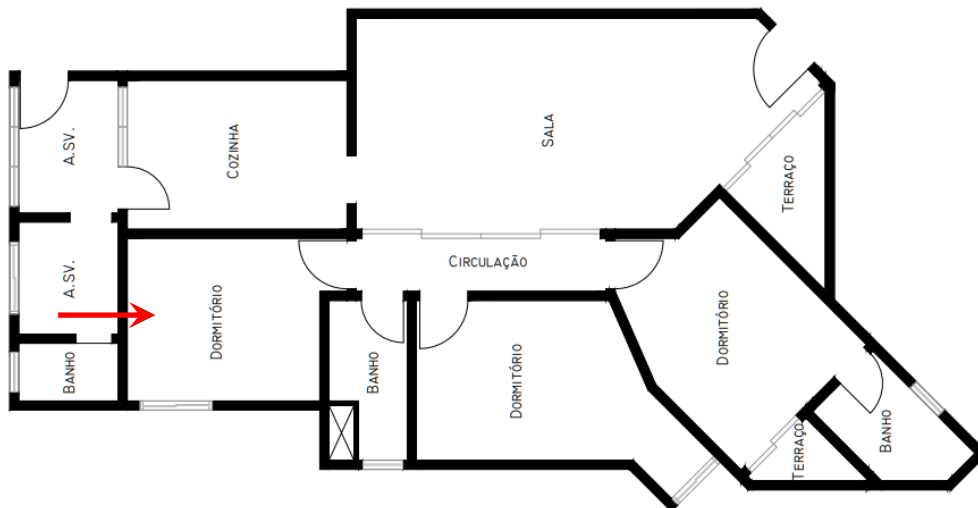
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Outra vista do dormitório 1.

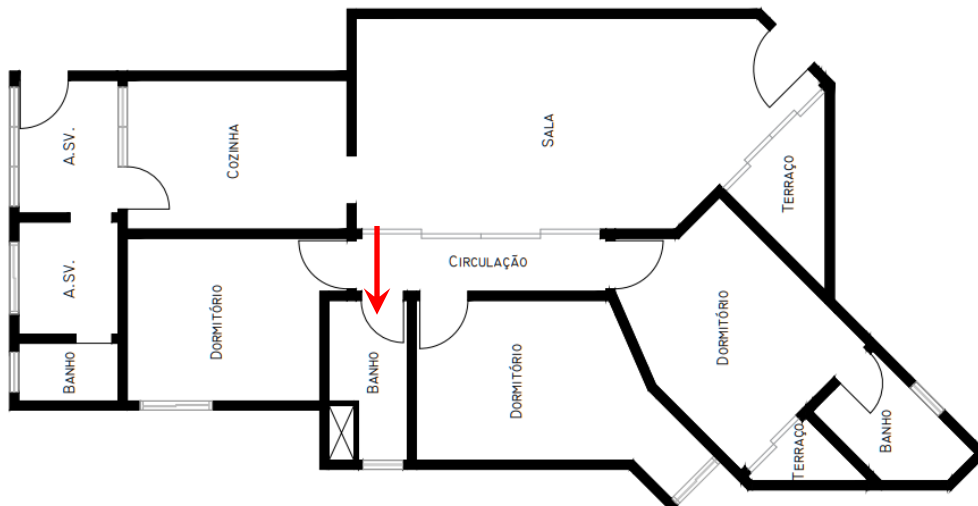
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Banheiro social.

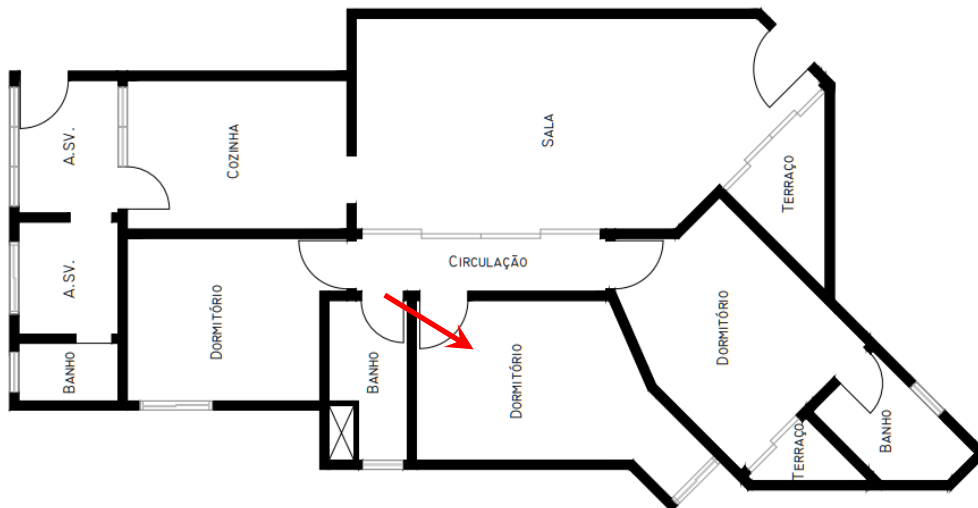
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Dormitório 2.

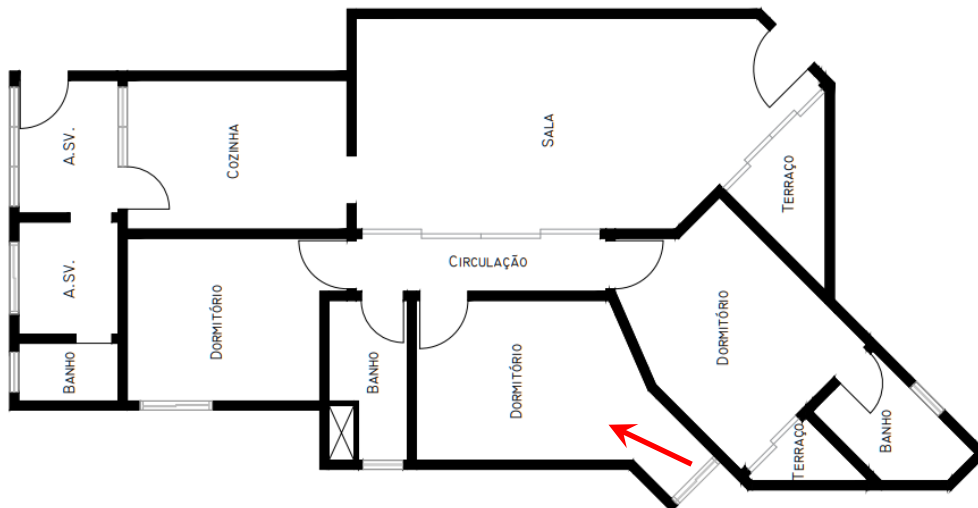
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Outra vista do dormitório 2.

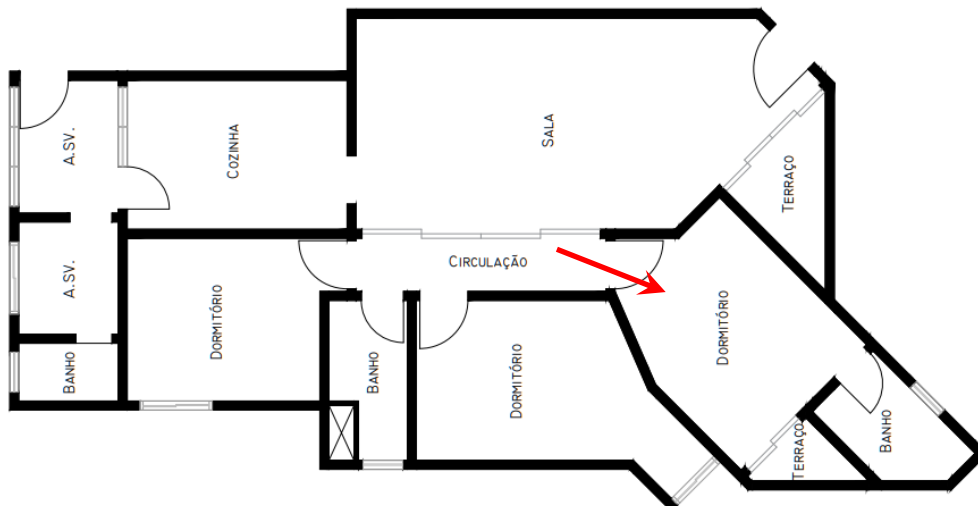
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Dormitório 3.

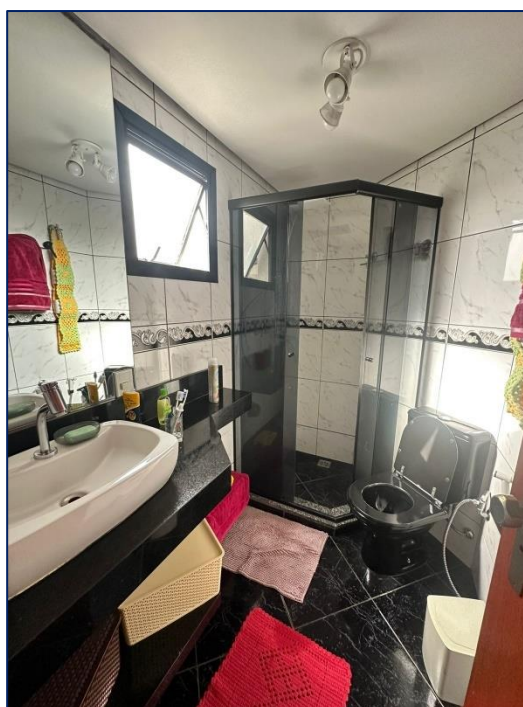
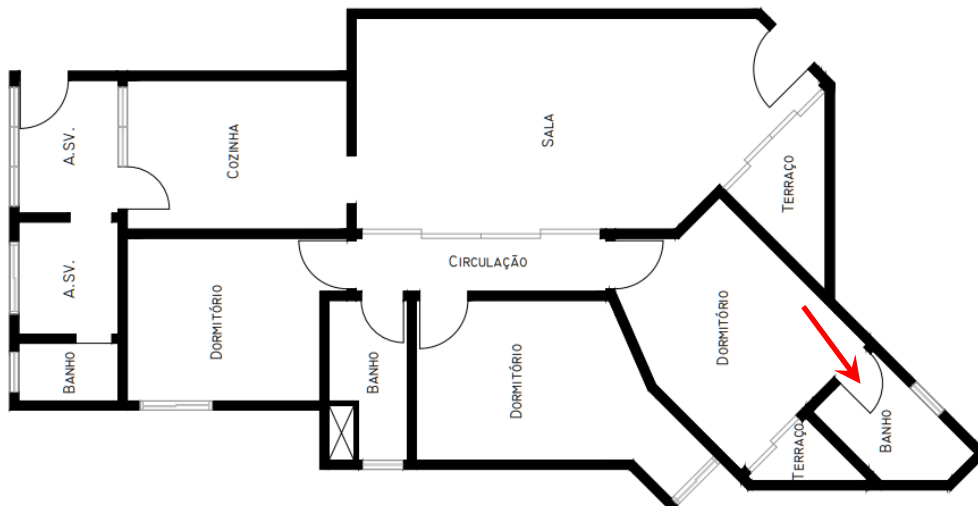
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Banheiro.

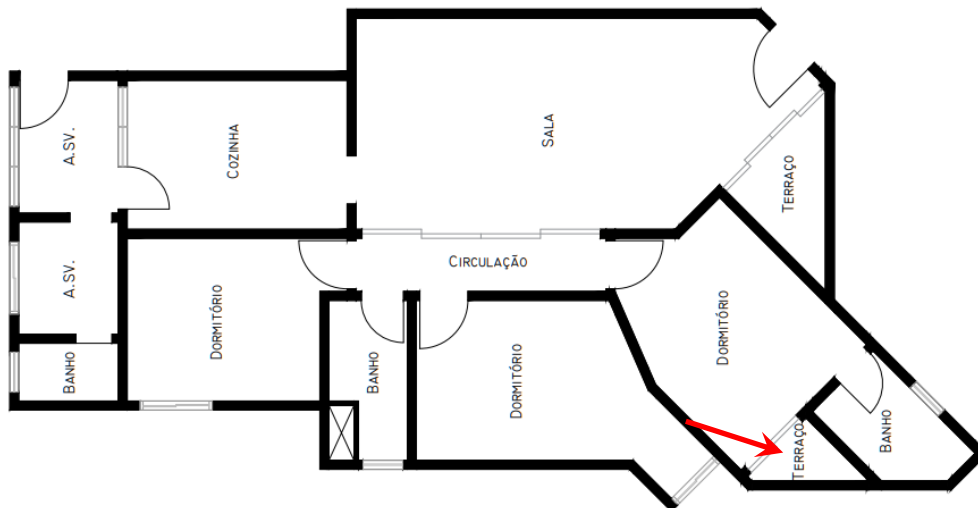
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Terraço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

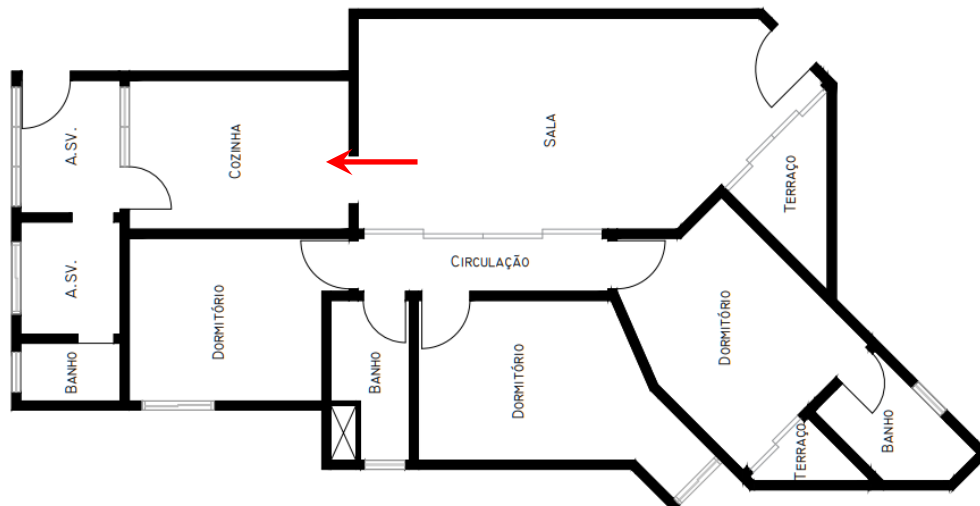
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT24701856657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Cozinha.

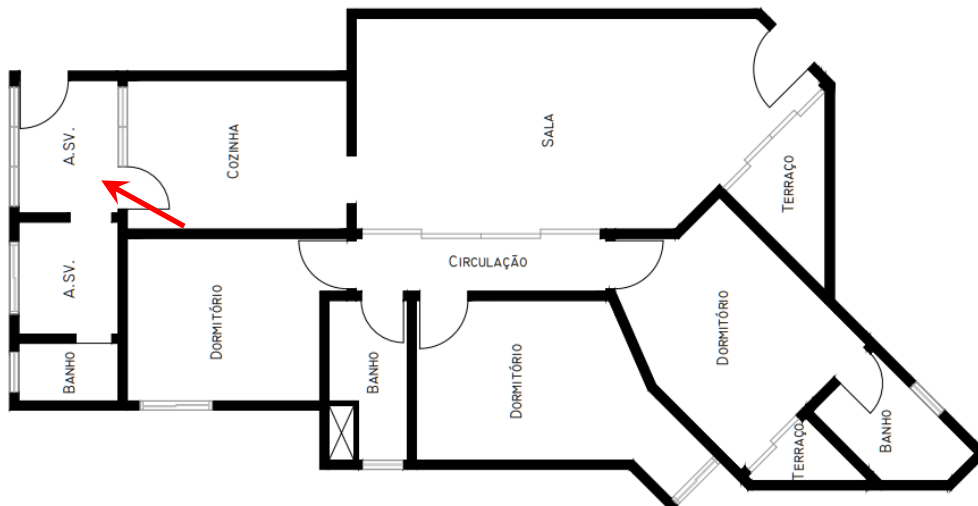
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Área de serviço.

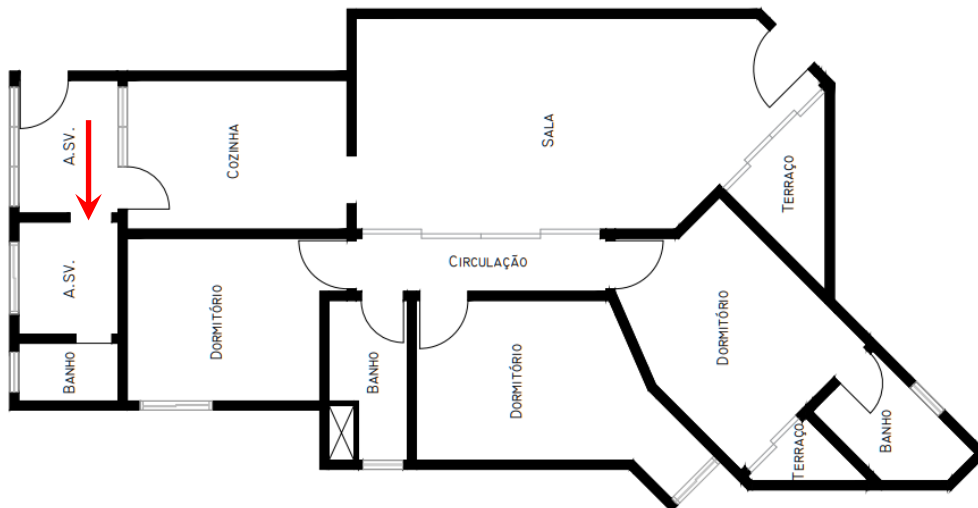
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Outra vista da área de serviço / circulação.

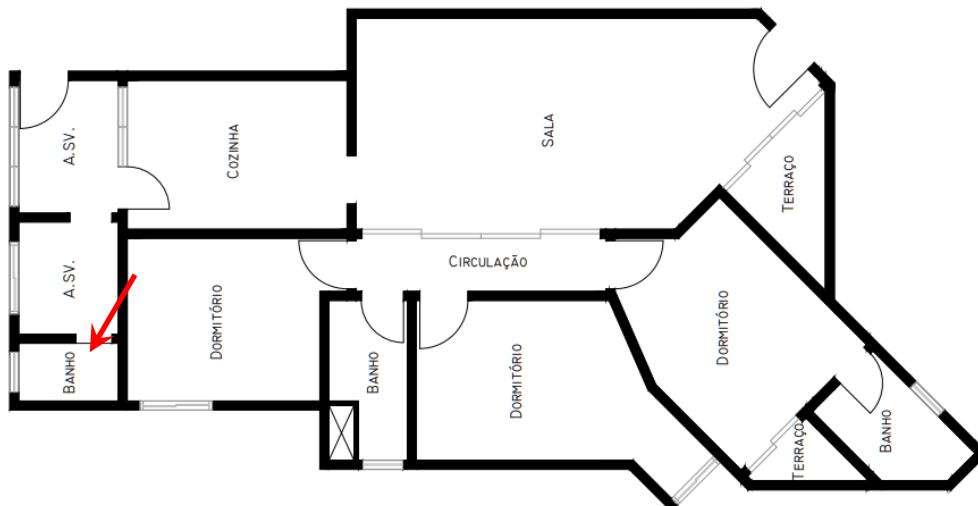
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Cond. Edifício Passargada – Apartamento nº 21

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



Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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 10 (dez) 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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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 "**1.1.3 – 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:

Sem desoneração . R8-N
2.010,79
0,41%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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) – DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT24701856657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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 ;

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

A = Área total construída ;

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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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 | Sem elevador | 60 | 20% |
| | | | Com elevador | 60 | 20% |
| | | 1.1.3 – Padrão Médio | Sem elevador | 60 | 20% |
| | | | Com elevador | 60 | 20% |
| | | 1.1.4 – Padrão Superior | Sem elevador | 60 | 20% |
| Com elevador | 60 | | 20% | | |
| 2. COMERCIAL E SERVIÇO | 2.1 ESCRITÓRIO | 1.1.5 – Padrão Fino | 50 | 20% | |
| | | 1.1.6 – Padrão Luxo | 50 | 20% | |
| | | 2.1.1 – Padrão Econômico | 70 | 20% | |
| | | 2.1.2 – Padrão Simples | Sem elevador | 70 | 20% |
| | | | Com elevador | 70 | 20% |
| | | 2.1.3 – Padrão Médio | Sem elevador | 60 | 20% |
| Com elevador | 60 | | 20% | | |
| 2.1.4 – Padrão Superior | Sem elevador | 60 | 20% | | |
| | Com elevador | 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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

| 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% |
| 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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

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

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO | 88,53 m ² |
| ÁREA DE GARAGEM (2 VAGAS): | 20,00 m ² |
| VALOR UNITÁRIO = | R\$ 5.310,07 / m ² |

Portanto:

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

Substituindo e calculando:

$$VI = (88,53 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2/2) \times \text{R\$ } 5.310,07 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 523.201,20$$

Em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 523.000,00

(quinhentos e vinte e três mil reais)

Base: agosto de 2024.

(*) Obs.: Vu = R\$ 5.310,07 / m² (cinco mil, trezentos e dez reais e sete centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 055 QUADRA: 230 ÍNDICE DO LOCAL: 2.067,93 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Doutor Sampaio Vidal NÚMERO: 121
 COMP.: Condomínio Jardim da SBAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.847,00 TESTADA - (cf) m: 43,85 PROF. EQUIV. (Pe): 42,12
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 3

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\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: KAKA Imóveis

CONTATO: TELEFONE: (11)-26725656

OBSERVAÇÃO:
 AU: 85,00 m² + 2 VAGAS = 95,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -95,59 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.968,42 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.872,83 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9840 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2024
 SETOR : 055 QUADRA : 230 ÍNDICE DO LOCAL : 2,067,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Doutor Sampaio Vidal NÚMERO : 121
 COMP. : Condomínio Jardim da SBAIRRO ; Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.847,00 TESTADA - (cf) m: 43,85 PROF. EQUIV. (Pe): 42,12
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 635.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Catita Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-27415050
 OBSERVAÇÃO :
 AU: 85,00 m² + 2 VAGAS = 95,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -96,35 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | 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 : 6.015,79 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.919,44 |
| | | VARIAÇÃO : 0,9840 |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 055 QUADRA: 229 ÍNDICE DO LOCAL: 1.902,33 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Arapoca NÚMERO: 363
 COMP.: Condomínio Edifício PassaíBairro: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 725,00 TESTADA - (cf) m: 25,24 PROF. EQUIV. (Pe): 28,72
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,53 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 98,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 2 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 (RS): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: M marques Imóveis

CONTATO: TELEFONE: (11)-25050000

OBSERVAÇÃO:
 AU: 88,53 m² + 2 VAGAS = 98,53 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 0,00 | 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: 5.023,85 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.023,85 |
| | | VARIAÇÃO: 1,0000 |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2024
 SETOR : 055 QUADRA : 229 ÍNDICE DO LOCAL : 1.902,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arapoca NÚMERO : 363
 COMP.: Condomínio Edifício Pass BAIRRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 725,00 TESTADA - (cf) m : 25,24 PROF. EQUIV. (Pe): 28,72
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,53 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 98,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 610.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26726672
 OBSERVAÇÃO :
 AU: 88,53 m² + 2 VAGAS = 98,53 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.571,91 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -82,78 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.489,12 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9851 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENG

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2024
 SETOR : 055 QUADRA : 229 ÍNDICE DO LOCAL : 1.902,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arapoca NÚMERO : 363
 COMP. : Condomínio Edifício PassaíPEBAIRRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 725,00 TESTADA - (cf) m : 25,24 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,72
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,53 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 98,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé

CONTATO : TELEFONE : (11)-26726672

OBSERVAÇÃO :

AU: 88,53 m² + 2 VAGAS = 98,53 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.110,42 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.110,42 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 055 QUADRA: 253 ÍNDICE DO LOCAL: 1.681,87 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Camberra NÚMERO: 732
 COMP.: Edifício Ligia BAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.082,00 TESTADA - (cf) m: 20,20 PROF. EQUIV. (Pe): 53,56
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 82 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 3

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\$): 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Quinto Andar - Vendas
 CONTATO: TELEFONE: (11)-40201955
 OBSERVAÇÃO:
 AU: 85,00 m² + 2 VAGAS = 95,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 148,77 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.674,74 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -313,73 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.509,78 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9709 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 055 QUADRA: 253 ÍNDICE DO LOCAL: 1,681,87 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Camberra NÚMERO: 732
 COMP.: Edifício Ligia BAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,082,00 TESTADA - (cf) m: 20,20 PROF. EQUIV. (Pe): 53,56
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 82 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 3

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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Prumo Imóveis
 CONTATO: TELEFONE: (11)-37988911
 OBSERVAÇÃO:
 AU: 85,00 m² + 2 VAGAS = 95,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 124,18 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.736,84 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -261,87 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.599,15 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9709 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS D

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2024
 SETOR : 055 QUADRA : 181 ÍNDICE DO LOCAL : 1.214,05 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oswaldo Arouca NÚMERO : 563
 COMP.: Edifício Maison Copan BAIRRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.317,00 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,88
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Fernando Isoldi
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36242300
 OBSERVAÇÃO :
 AU: 85,00 m² + 2 VAGAS = 95,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 483,38 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.263,16 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -286,48 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.460,06 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0462 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIRO

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 056 QUADRA: 175 ÍNDICE DO LOCAL: 2.426,04 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vale Formoso NÚMERO: 75
 COMP.: Cond. Edifício Villagio Di IBAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.250,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Dejair Rogério Garcia

CONTATO:

TELEFONE: (11)-51811011

OBSERVAÇÃO:

AU: 75,00 m² + 2 VAGAS = 80,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -242,85 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -164,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 562,50 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 5.625,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.780,55 |
| | | VARIAÇÃO: 1,0277 |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/08/2024
 SETOR: 056 QUADRA: 175 ÍNDICE DO LOCAL: 2.426,04 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vale Formoso NÚMERO: 75
 COMP.: Cond. Edifício Villagio Di BAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.250,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 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\$): 548.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Pedro Pilegi neto
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-991381474
 OBSERVAÇÃO:
 AU: 75,00 m² + 2 VAGAS = 80,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -266,17 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -179,85 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 616,50 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 6.165,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.335,48 |
| | | VARIAÇÃO: 1,0277 |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Arapoca, 363 **DATA:** 14/08/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITOR:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 AU: 88,53 m² + 2 VAGAS = 98,53 m²
 Matrícula nº 160.761 - 9º CRI/SP
 Contribuinte: 055.229.0126-8

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1.902,33 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 2 Acréscimo 0,1 |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|--|---------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Praça Doutor Sampaio Vidal ,121 | 5.968,42 | 5.872,83 | 0,9840 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Praça Doutor Sampaio Vidal ,121 | 6.015,79 | 5.919,44 | 0,9840 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Arapoca ,363 | 5.023,85 | 5.023,85 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Arapoca ,363 | 5.571,91 | 5.489,12 | 0,9851 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Arapoca ,363 | 4.110,42 | 4.110,42 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Cambera ,732 | 5.674,74 | 5.509,78 | 0,9709 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Cambera ,732 | 4.736,84 | 4.599,15 | 0,9709 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Oswaldo Arouca ,563 | 4.263,16 | 4.460,06 | 1,0462 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua Vale Formoso ,75 | 5.625,00 | 5.780,55 | 1,0277 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Vale Formoso ,75 | 6.165,00 | 6.335,48 | 1,0277 |

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

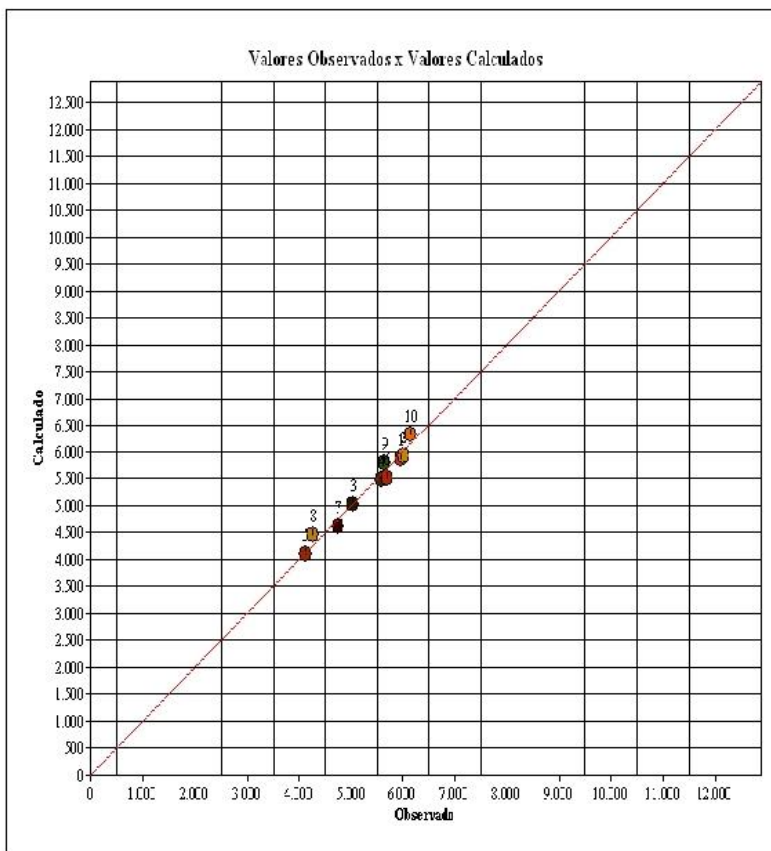
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 5.968,42 | 5.872,83 |
| 2 | 6.015,79 | 5.919,44 |
| 3 | 5.023,85 | 5.023,85 |
| 4 | 5.571,91 | 5.489,12 |
| 5 | 4.110,42 | 4.110,42 |
| 6 | 5.674,74 | 5.509,78 |
| 7 | 4.736,84 | 4.599,15 |
| 8 | 4.263,16 | 4.460,06 |
| 9 | 5.625,00 | 5.780,55 |
| 10 | 6.165,00 | 6.335,48 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Arapoca 363 Condomínio Edifício Passargada Vila Formosa SAO Data : 14/08/2024
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 725,00 Edificação m² : 98,53 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.315,51
 Desvio Padrão : 738,50
 - 30% : 3.720,86
 + 30% : 6.910,17

Coefficiente de Variação : 13,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.310,07
 Desvio Padrão : 728,91
 - 30% : 3.717,05
 + 30% : 6.903,09

Coefficiente de Variação : 13,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 5 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.310,07

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.310,07000

VALOR TOTAL (R\$): 523.201,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.991,29

INTERVALO MÍNIMO : 4.991,29

INTERVALO MÁXIMO : 5.628,85

INTERVALO MÁXIMO : 5.628,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2024 às 11:06, sob o número WTAT24701856657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006738-77.2023.8.26.0008 e código 6gDpVxxp.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PASSARGADA**, em face de **SÉRGIO DE OLIVEIRA E MARIA VANISA DE SOUSA OLIVEIRA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 160.761, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 21 – 2 vagas de garagem

Condomínio Edifício Passargada

Rua Arapoca, nº 363, Vila Formosa – SP.

R\$ 523.000,00

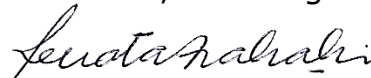
(quinhentos e vinte e três mil reais)

Base: AGOSTO / 2024

VI.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 59 (cinquenta e nove) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 16 de agosto de 2.024.



RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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