

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

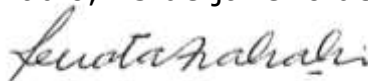
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ –
COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 1001965-35.2024.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **CLASSI METAIS SANITÁRIOS LTDA – ME E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou os valores de mercado para os imóveis situados na **Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B**, no valor total de **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) – janeiro de 2026**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2.026.



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 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT26700023505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eAWO.

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 dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **CLASSI METAIS SANITÁRIOS LTDA – ME E OUTRO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**, processo nº. **1001965-35.2024.8.26.0008**:

1.1) Matrícula 17.853: Um terreno situado à Rua Um, localizado na quadra 1, do Parque Santo Antonio, antigo Cercado Novo, no TATUAPÉ, distante 112,80m. do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamentos da Rua Um, e Rua São Luciano, localizado do lado esquerdo de quem entra – da Rua São Luciano, e se dirige para a Rua Três medindo 8,00m. De frente, por 25,00m. Da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a largura de 8,00 metros, encerrando a área de 200,00m², confrontando do lado direito de quem olha para o imóvel, com o terreno vendido a Sebastião Ruas Ribeiro, do lado esquerdo com o terreno vendido a Vítor Lau de Almeida e nos fundos com quem de direito;

1.2) Matrícula 46.600: Uma casa e seu terreno, situados à Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, antiga Rua Um, sob nº 7-B na quadra 1, do Parque Santo Antonio, antigo Cercado Novo em Tatuapé, distante 104,80m do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamentos da Rua São Luciano, e Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, do lado esquerdo de quem saindo daquela entra nesta e se dirige para a Rua Três, medindo 8,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,00m, encerrando a área de 200,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com Felício Aitá e sua mulher.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram científicadas do dia e

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

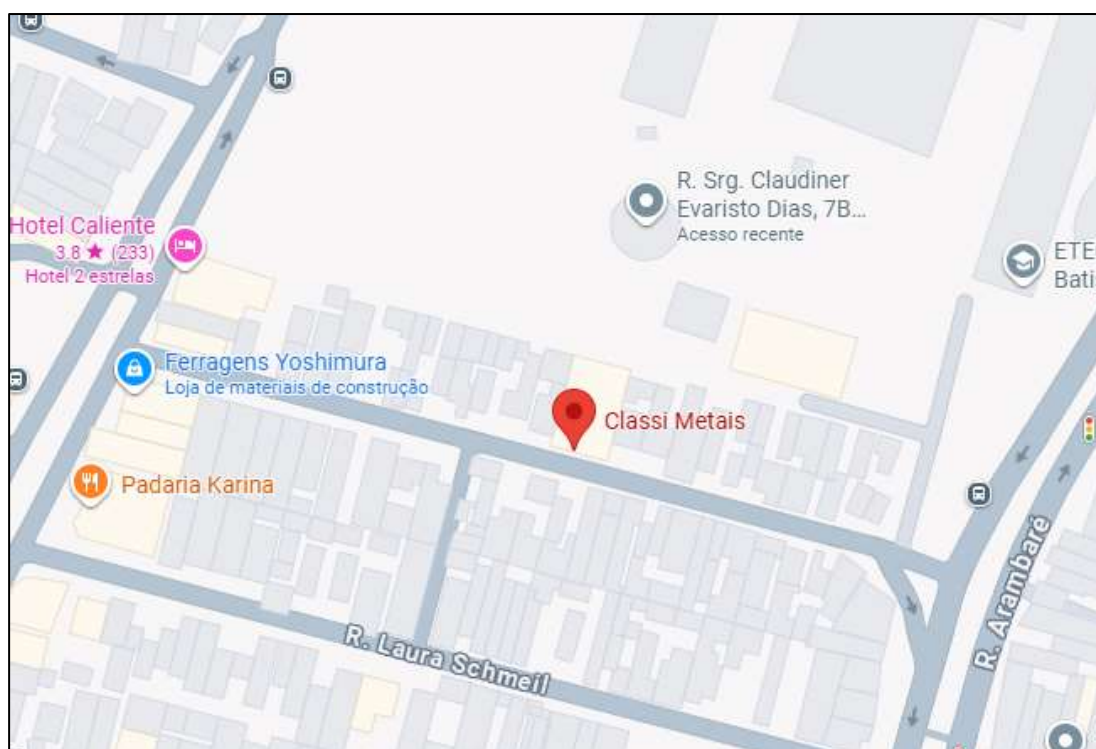
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com


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

hora da realização da vistoria, conforme fls. 225. O Sr. Sidnei, representante da empresa Ré, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

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:



 R. Srg. Claudiner Evaristo Dias, 7B - Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, 03385-150

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



23°34'51.5"S 46°31'28.8"W

-23.580975, -46.524670



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 Sargento Claudiner Evaristo Dias,
no trecho em que se localiza o 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

2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

Os imóveis, objeto das matrículas nº 17.853 e nº 46.600, do 9º CRI/SP encontram-se unificados e cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 148.192.0069-1.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	148.192.0069-1
CodLog:	219215
ÍNDICE FISCAL (2026):	R\$ 1.381,00

Setor	148
Quadra	192
Lote	0069
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R SARG CLAUDINER EVARISTO DIAS
Número da Porta	7
Tipo de Uso	Sem descrição
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	400
Área construída	450



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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Cadastro do Imóvel: 148.192.0069-1

Local do Imóvel:
 R SARG CLAUDINER EVARISTO DIAS, 7 - B
 PRQ STO ANTONIO CEP 03385-150
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R SARG CLAUDINER EVARISTO DIAS, 7 - B
 PRQ STO ANTONIO CEP 03385-150

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	225	Uso:	nao residencial
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.381,00
- da construção:	2.350,00

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

- da área incorporada:	552.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	602.775,00
Base de cálculo do IPTU:	1.155.175,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/04/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

SQL	Valor	Endereço
148.192.0069.1	1.402.195,00	R SARG CLAUDINER EVARISTO DIAS, 00007 B PRQ STO ANTONIO 03385-150

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

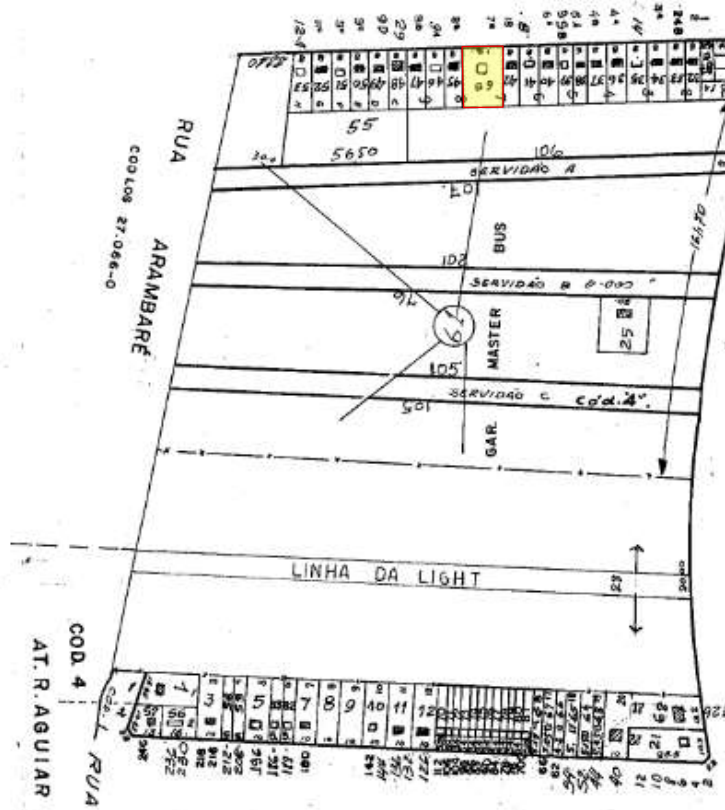
SETOR-148
PARQUE ST. ANTONIO Q.1
JARDIM ST. EDUARDO Q.1
ESC.12000
P.1767 FOTO 510
P.2412

QUADRA-192

REVISÃO P/1967 Jda
69 Jda
1970 Jda
1971-8/6/71 -
Jana.
1972-29/6/72

ANT. RUA UM
COD. 1 - COP. LOG. 21.921-5
RUA SARGENTO CLAUDNER EVARISTO DIAS

1974-5-5-74 Jda
MEMO 13.149/73-REV.1315-
2317/73-DARCO
REV. 1978-11-10-77 Jda
PAP 33295/77
REV. 1978-11-10-77 Jda
PAP 33359/77
REV. 1978-11-10-77 Jda
REV. 78-PAR 33054/78
(118/78) DARCO
REV. 81-PAR 33.054/80-
21-08-80-
ATU 82-PAR 33016/82 29/IV/82 EDSON
ATU 84-PAR 43.017/84 13.II.84
ATU 85-PAR 43007/85-29.04.85 REI
4788/80-9-14/80
Rep. 41006/89 (259.89)



R. MANOEL FERREIRA PIRES
COD. LOG. 27.944-2
ANT. RUA S. LUCIANO
COD. 4
PAR 31003/72
8-7-72 194
ATU. 2000 19/5
MAGS.
ATU 02 15/01- BIA
ATU 02- 17/01-LEANDRO
PROC. 2002-0132343- 22/12/03
EUTLEINE

AT. R. CLAUDIO H. DE PAULA
RUA MARTIR DA INDEPENDENCIA
COD. 1 - COP. LOG. 13.641-7
c/c

de Lote
87

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT267000235505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eAWO.

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 Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei de Zoneamento (Lei 16.402/2016) foi instituída no Município de São Paulo através da Lei 18.081/2024, em 19 de janeiro de 2024, e em 25 de julho de 2024, a Prefeitura sancionou a Lei 18.177/2024 com aprimoramentos para suprir lacunas nos mapas da legislação anterior.

O local em estudo integra a Zona Mista – ZM, que são porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

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



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)	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	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZDE-1		0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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 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				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	20	1.000	150	20.000
		ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
	ZCOR	ZC-ZEIS				
		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-1	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
	ZPR	5	125	100	10.000	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPOS	ZPOS	20	1.000	NA	NA
		ZPOSr	NA	20.000	NA	NA
ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	

2.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é diversificada ao longo da Avenida Aguiar da Beira, Rua Manoel Ferreira Pires, Avenida da Barreira Grande, Avenida Cipriano Rodrigues e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.6 – DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 17.853

Os imóveis, objeto das matrículas nº 17.853 e nº 46.600, do 9º CRI/SP encontram-se unificados e cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 148.192.0069-1.

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

O terreno onde se situa o imóvel objeto da matrícula nº 17.853 possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Possui topografia plana, condições no solo e superfície firme e seco, em formato regular, com 8,00 metros de frente, em projeção para a via pública, e profundidade equivalente de 25,00 metros, encerrando a área total de 200,00 metros quadrados, conforme matrícula nº 17.853, do 9º CRI/SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
17.853	01	São Paulo, 01 de Setembro de 1977	
<p>IMÓVEL:- Um terreno situado à Rua Um, localizado na quadra 1, do Parque Santo Antonio, antigo Cercado Novo, no TATUA PE, distante 112,80m. do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamentos da Rua Um, e Rua São Luciano, localizado do lado esquerdo de quem entra da rua São Luciano, e se dirige para a Rua Três, medindo 8,00m. de frente, por 25,00m. da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a largura de 8,00 metros, encerrando a área de 200,00m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o terreno vendido a Sebastião Ruas Ribeiro, do lado esquerdo com o terreno vendido a Vitor Lau de Almeida e nos fundos com quem de direito.</p>			

Sobre o terreno acima descrito (matrícula nº 17.853) encontra-se uma edificação com características de uso comercial/industrial, contendo galpão com vestiários e banheiro e mezanino com copa, escritório e banheiro, encerrando a área de total construída de 250,00 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física real de 39 anos (1987), podendo ser classificado

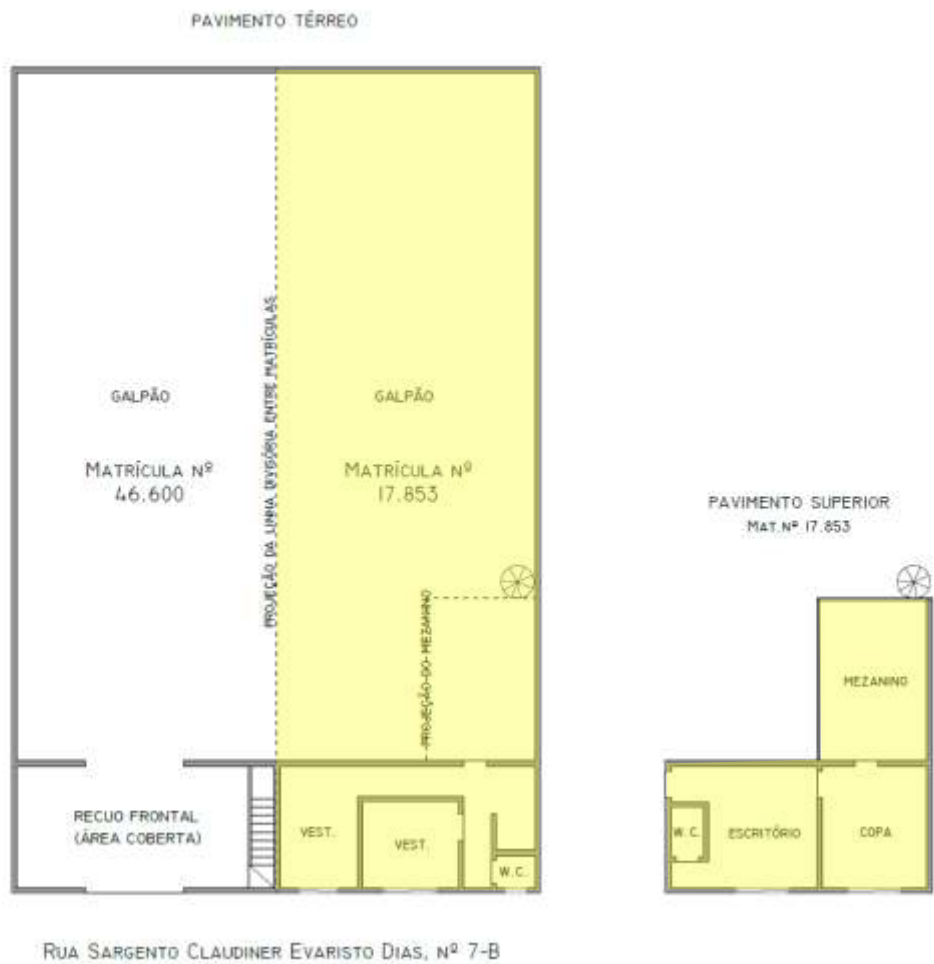
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

como "Galpão Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo do IBAPE/SP", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples. As características construtivas e de acabamentos do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



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 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT26700023505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eA1WO.

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

2.7 – DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 46.600

Os imóveis, objeto das matrículas nº 17.853 e nº 46.600, do 9º CRI/SP encontram-se unificados e cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 148.192.0069-1.

O terreno onde se situa o imóvel objeto da matrícula nº 46.600 possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Possui topografia plana, condições no solo e superfície firme e seco, em formato regular, com 8,00 metros de frente, em projeção para a via pública, e profundidade equivalente de 25,00 metros, encerrando a área total de 200,00 metros quadrados, conforme matrícula nº 46.600, do 9º CRI/SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 27 de Agosto de 19 80	
46.600	01		
IMÓVEL: UMA CASA E SEU TERRENO, situados à Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, antiga Rua Um, sob nº 7-B na quadra 1, do Parque Santo Antonio, antigo Cercado Novo em TATUAPÉ, distante 104,80m do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamentos da Rua São Luciano, e Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, do lado esquerdo de quem saindo daquela entra nesta e se dirige para a Rua Três, medindo 8,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,00m, encerrando a área de 200,00m ² , confrontando de ambos os lados e fundos com Felício Aita e sua mulher.			

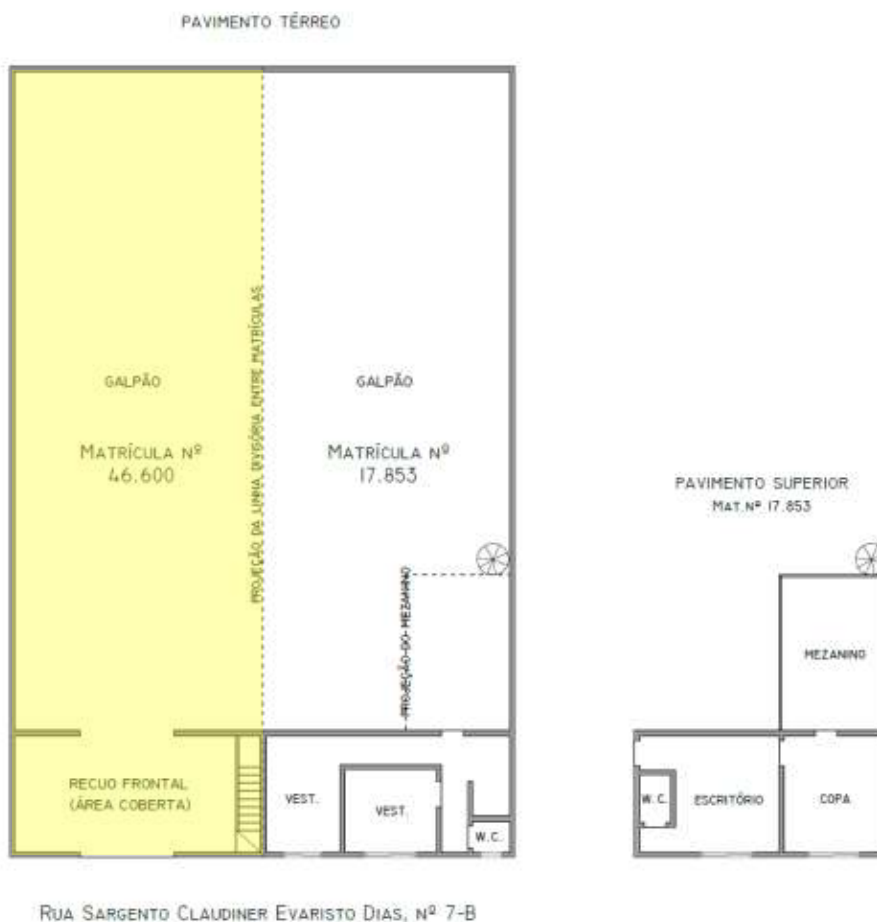
Sobre o terreno acima descrito (matrícula nº 46.600) encontra-se uma edificação com características de uso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT267000235505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eA1WO.

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

comercial/industrial, contendo galpão com recuo frontal coberto, encerrando a área de total construída de 200,00 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física real de 39 anos (1987), podendo ser classificado como "Galpão Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo do IBAPE/SP", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples. As características construtivas e de acabamentos do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



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 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT26700023505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eA1WO.

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

RUA SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Fachada, em projeção para a Rua Sarg. Claudiner Evaristo Dias.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 46.600 – recuo frontal e acesso ao mezanino da m. 17.853.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 46.600 – galpão.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 46.600 – galpão.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – galpão.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – galpão.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – galpão.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – vestiários.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – banheiro e corredor de 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

RUA SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – vestiários.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – mezanino.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – mezanino – copa.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – mezanino - escritório.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – mezanino - 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

RUA SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Matrícula nº 17.853 – hall de entrada e acesso ao mezanino pela m. 46.600.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Imagens aéreas.

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 SARGENTO CLAUDINER EVARISTO DIAS, Nº 07-B



Imagens aéreas.

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

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharías.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno: **VT = AT x Vu**

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

A) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações

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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C _a					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a						
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de espaço vertical incorporadas	4ª Zona Incorporação s Padrão Regular	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)²	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)² - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)²	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C _a					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a						
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou especiais	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT26700023505. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eAWO.

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

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$\mathbf{CF = (FP / FR)^f, dentro dos limites: FR / 2 \leq FP \leq 2FR}$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

D) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

E) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

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

F) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

H) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

I) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

K) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - PESQUISA DE MERCADO

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 2.397,27/m²** (*dois mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e sete centavos por metro quadrado*) – janeiro de 2026.

3.3 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) **Valores unitários:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

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

3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- **Instalações elétricas:** econômicas.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

Dezembro 2025 – R\$/m²

Sem desoneração - R\$-N 2.123,87 <small>▲ 0,31%</small>	Com desoneração - R\$-N 2.015,90 <small>▲ 0,31%</small>
--	--

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K x (1 – R)**, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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 classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

ENG. 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 feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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

3.4 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2. A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é: **VI = (VT + VB) x Fc**, sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: **VT = At x Vu**, onde:

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 200,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.397,27/m² (*)

- M. 17.853:

Portanto: VT = 200,00 m² x R\$ 2.397,27/m² = R\$ 479.454,00

Em números redondos:

VT = R\$ 479.000,00

(quatrocentos e setenta e nove mil reais)

Base: janeiro / 2026

- M. 46.600:

Portanto: VT = 200,00 m² x R\$ 2.397,27/m² = R\$ 479.454,00

Em números redondos:

VT = R\$ 479.000,00

(quatrocentos e setenta e nove mil reais)

Base: janeiro / 2026

() OBS: O valor unitário de R\$ 2.397,27/m² (dois mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e sete centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características podem ser observadas 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 - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 13/01/2026	
SETOR : 148	QUADRA : 154	ÍNDICE DO LOCAL : 1.323,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 1		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Domingos Vidal Barbosa			NÚMERO : Lote 24		
COMP. : esquina	BAIRRO : Vila Rica		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²: 225,00	TESTADA - (cf) m: 6,00	PROF. EQUIV. (Fe) : 28,13			
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Sim			
TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%					
CONSISTÊNCIA : seco					
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 435.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Special Imóveis - Tatuapé		
CONTATO : corretor - (11) 2672-7200 - (11) 99543-3384	TELEFONE : (11)-995433384	
OBSERVAÇÃO :		
Esquina com a Rua Joaquim José da Silva Xavier - IC.: 148.154.0030-9 - CodLog: 060607		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.740,00
TESTADA Cf: -0,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.905,36
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0950
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: -0,04	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,18		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 - 2026	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
SETOR :	148	QUADRA :	148
ÍNDICE DO LOCAL :	1.429,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	3
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Joaquim José da Silva Xavier	NÚMERO :	LT 1 QD A
COMP.:	esquina	BAIRRO :	Vila Rica
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	650.000,00
IMOBILIÁRIA :	Mario Dal Maso Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	corretor - (11) 5095-1333 - (11) 5095-1335	TELEFONE :	(11)-50951335
OBSERVAÇÃO :			
Esquina com a Rua José de Barros Lima - IC.: 148.143.0001-7 e 148.143.0002-5 (unificados) - CodLog: 105660			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.340,00
TESTADA CF :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.883,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8050
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
 SETOR : 145 QUADRA : 212 ÍNDICE DO LOCAL : 1,477,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 8

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Inconfidência Mineira NÚMERO : 258
 COMP. : BAIRRO : Vila Rica CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

FAVIMENTAÇÃO 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: 216,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 21,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : galpão médio CONSERVAÇÃO : a-novo
 COEF. PADRÃO : 1,65P IDADE REAL : 2 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,990 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 872.066,33 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : OURO VALLOTTA IMÓVEIS
 CONTATO : corretor - (11) 2601-4055 TELEFONE : (11)-26014055

OBSERVAÇÃO :

Galpão com mezanino e 2 banheiros. IC.: 148.212.0025-1 - CodLog: 091340

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.462,66
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.789,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8056
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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 - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
 SETOR : 148 QUADRA : 113 ÍNDICE DO LOCAL : 1.117,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 7

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida dos Nacionalistas NÚMERO : 908
 COMP. : BAIRRO : Vila Rica 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: 225,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,30
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Carbone Imóveis
 CONTATO : corretor - (11) 2806-4000 TELEFONE : (11)-28064000

O B S E R V A Ç Ã O :
 IC.: 148.113.0009-1 - CodLog: 143669

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.744,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.037,76
		VARIAÇÃO : 1.1069
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001



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 5			
NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2026	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
SETOR :	148	QUADRA :	152
ÍNDICE DO LOCAL :	759,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	2
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Domingos da Silva Monteiro	NÚMERO :	42
COMP.:	BAIRRO : Vila Rica	CIDADE :	SÃO PAULO - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Fe) :			40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :			550,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	CONSERVAÇÃO :	e-reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,125	IDADE REAL :	44 anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (K):			0,439
CUSTO BASE (R\$):			2.123,87
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$) :	576.909,46	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.070.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Claudino Imóveis		
CONTATO :	corretor - (11) 2721-2100 - (11) 99687-2472		TELEFONE : (11)-998872472
OBSERVAÇÃO :			
Área principal com 400 m² e Subsolo de 150 m². IC.: 148.152.0004-0 - CodLog: 060097 (área construída IPTU = 400,00 m2)			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,82	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CF :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,43		
		VALOR UNITÁRIO :	965,23
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.078,40
		VARIAÇÃO :	2,1533
		VARIAÇÃO AVALUANDO :	1,0013



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		6			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA :	13/01/2026
SETOR :	148	QUADRA :	124	ÍNDICE DO LOCAL :	1.510,00
		CHAVE GEOGRÁFICA :	5		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :	Rua José de Barros Lima			NÚMERO :	83/89
COMP.:	esquina	BAIRRO :	Vila Rica	CIDADE :	SAO PAULO - SP
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	197,00	TESTADA - (Cf) m	6,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,31
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	394,00 M²
FADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	o - regular		
COEF. PADRÃO:	1,659	IDADE REAL :	25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,820
		CUSTO BASE (R\$):	2.123,87		
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.138.372,49		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.795.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Revenda Imóvel				
CONTATO :	corretor - (11) 94313-1335			TELEFONE :	(11)-943131335
OBSEVAÇÃO :					
Esquina com a Rua José Joaquim de Maia - Prédio comercial com 394 m2 de área construída, com 1 salão 8 x20 m2 no térreo. Piso Superior com salas (Atualmente com clínica odontológica Montada), 3 Banheiros, Recepção. IC.:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.421,97
TESTADA Cf :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.993,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,04	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 : SÃO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
 SETOR : 155 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 1.154,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 8

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Contadores NÚMERO : 401
 COMP. : BAIRRO : Sapopemba CIDADE : SÃO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 572,00 TESTADA - (cf) m 13,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 44,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 546,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,516 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 673.166,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Picoomini Empreendimentos Imobiliários
 CONTATO : corretor - (11) 3469-9673 TELEFONE : (11)-34699673

OBSERVAÇÃO :
 Galpão com mezanino e 4 banheiros. IC.: 155.010.0090-2 - CodLog: 052639

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.655,30
TESTADA Cf : -0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.863,81
PROFUNDIDADE Cp : 0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1260
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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 - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/01/2026
 SETOR : 303 QUADRA : 090 ÍNDICE DO LOCAL : 1.589,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 4

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Dias Rocha NÚMERO : 115
 COMP. : BAIRRO : Capão da Embira 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: 441,00 TESTADA - (cf) m 11,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,35
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 480,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 49 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,298 CUSTO BASE (R\$): 2.123,87
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 341.773,16 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Metropolis Brokers Imóveis
 CONTATO : corretor - (11) 3565-3530 - (11) 97395-3383 TELEFONE : (11)-973953383
OBSERVAÇÃO :
 Galpão com mezanino e 2 banheiros. IC.: 303.090.0018-9 - CodLog: 677914

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.490,31
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.906,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7655
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

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



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Sargento Claudinei Evaristo Dias, nº 07-B DATA : 13/01/2026
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,7
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO : Matrículas nº 17.853 e nº 46.600, do 9º CRI/SP - IC.: 148.192.0069-1

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS POPULAR

fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	0,20	1,10	10,00	30,00	0,50	100,00	1,00	80,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.381,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Domingos Vidal Barbosa, Lote 24	1.740,00	1.905,36	1,0950	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Joaquim José da Silva Xavier, LT 1 QD A	2.340,00	1.883,61	0,8050	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Inconfidência Mineira, 258	3.462,66	2.789,36	0,8056	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida dos Nacionalistas, 908	2.744,39	3.037,76	1,1069	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Domingos da Silva Monteiro, 42	965,23	2.078,40	2,1533	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua José de Barros Lima, 83/89	2.421,97	1.993,02	0,8229	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Alameda dos Contadores, 401	1.655,30	1.863,81	1,1260	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Francisco Dias Rocha, 118	2.490,31	1.906,22	0,7655	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

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

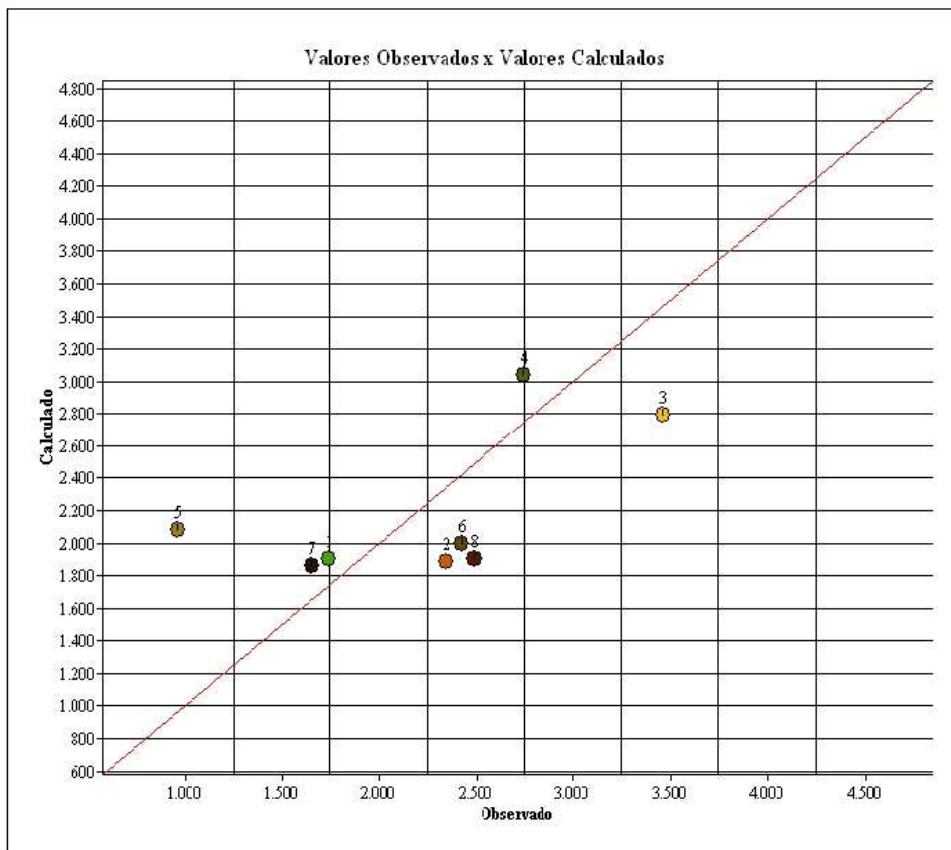
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.740,00	1.905,36
2	2.340,00	1.883,61
3	3.462,66	2.789,36
4	2.744,39	3.037,76
5	965,23	2.078,40
6	2.421,97	1.993,02
7	1.655,30	1.863,81
8	2.490,31	1.906,22

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 : Terreno Local : Rua Sargento Claudinei Evaristo Dias 07-B Vila Rica SAO PAULO - SP Data : 13/01/2026
 Cliente : processo nº. 1001965-35.2024.8.26.0008
 Área m² : 200,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.227,48
 Desvio Padrão : 762,58
 - 30% : 1.559,24
 + 30% : 2.895,73

Coefficiente de Variação : 34,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.182,19
 Desvio Padrão : 461,45
 - 30% : 1.527,54
 + 30% : 2.836,85

Coefficiente de Variação : 21,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T0
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar oito aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de memoio usados	12	<input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de memoio	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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 pr o conij de fatores	0,80 a 1,20	<input type="checkbox"/>	0,60 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,60 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.182,19
 TESTADA: 0,0900 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.397,27000 VALOR TOTAL (R\$): 479.454,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.951,34
 INTERVALO MÁXIMO : 2.413,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.015,96
 INTERVALO MÁXIMO : 2.778,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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 Sao Paulo, protocolado em 14/01/2026 às 00:01, sob o número WTAT267000235505. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001965-35.2024.8.26.0008 e código Au1eA1WO.

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

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: **$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$** , onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída

Valor Unitário Adotado: 1,125 x R8-N

$Vu = 1,125 \times R\$ 2.123,87/m^2 = R\$ 2.389,35/m^2$

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 39 anos

Ir = Vida Referencial = 60 anos

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

K = 0,3798

- M. 17.853:

Portanto:

$VB = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.389,35 /m^2 \times (0,20 + 0,3798 \times (1 - 0,20))$

$VB = R\$ 301.038,10$

Em números redondos:

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

VB = R\$ 301.000,00

(trezentos e um mil reais)

Base: janeiro / 2026

- M. 46.600:

Portanto:

$$VB = 200,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.389,35 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3798 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 240.770,02}$$

Em números redondos:

VB = R\$ 241.000,00

(duzentos e quarenta e um mil reais)

Base: janeiro / 2026

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

- M. 17.853:

Portanto:

$$VI = R\$ 301.000,00 + R\$ 479.000,00 = \underline{R\$ 780.000,00}$$

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

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 17.853 do 9º CRI/SP

Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B



R\$ 780.000,00

(setecentos e oitenta mil reais)

Base: janeiro / 2026

- M. 46.600:

Portanto:

VI = R\$ 241.000,00 + R\$ 479.000,00 = R\$ 720.000,00

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 46.600 do 9º CRI/SP

Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B



R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

Base: janeiro / 2026

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

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **CLASSI METAIS SANITÁRIOS LTDA – ME E OUTRO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**, processo nº. **1001965-35.2024.8.26.0008**, correspondem a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 17.853 do 9º CRI/SP

Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B



R\$ 780.000,00

(setecentos e oitenta mil reais)

Base: janeiro / 2026

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

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 46.600 do 9º CRI/SP

Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B



R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

Base: janeiro / 2026

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 17.853 e nº 46.600 do 9º CRI/SP (anexadas)

Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 07-B



R\$ 1.500.000,00

(um milhão e quinhentos mil reais)

Base: janeiro / 2026

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 62 (sessenta e duas) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2.026.



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