

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL.

PROCESSO DIGITAL Nº. 1009885-07.2017.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVACE CLUB**, em face de **ROBERTO DELBONE JÚNIOR**, 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 do imóvel consistente do apartamento nº. 165, localizado no 16º andar da Torre 4, integrante do Condomínio Vivace Club, situado na Rua Arnaldo Cintra, nº 400, no valor de **R\$ 344.000,00** (trezentos e quarenta e quatro mil reais), com direito ao uso de uma vaga coberta de garagem.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de março de 2.018



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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo, determinar o valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 248.032, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 40/43):

Apartamento nº 165, localizado no 16º andar da Torre “4”, integrante do “Condomínio Vivace Club”, situado na Rua Arnaldo Cintra, nº 400, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo: Área Privativa de 61,6200 m²; Área Comum de 62,8830m², sendo 30,2600m² de área coberta e 32,6230m² de área descoberta (já incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 124,5030m²; correspondendo-lhes uma Fração Ideal de 0,28281170% no terreno condominial e a área total edificada de 91,8800m².

CONTRIBUINTE: 062.190.1702-1.

2.- VISTORIA

Em diligência ao Condomínio Vivace Club, o signatário foi informado pelo Sr. Andrews, Administrador do Condomínio, que não havia ninguém no apartamento *sub judice* que pudesse franqueá-lo para as vistorias internas.

Dessa forma, tendo em vista outros apartamentos do Condomínio Vivace Club, que possuem as mesmas características construtivas, este signatário efetuou a vistoria em uma unidade semelhante ao apartamento avaliando, franqueado pela Sr. Andrews, Administrador do



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Condomínio, colhendo as informações necessárias, e a avaliação procedeu-se com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653 – 2/2011, que assim se refere:

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

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de imóvel consistente do apartamento residencial nº 165, localizado no 16º andar da Torre 4, integrante do Condomínio Vivace Club, situado na Rua Arnaldo Cintra, nº 400, Vila Moreira, Capital/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

SETOR:	062
QUADRA:	190
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 915,00/2014

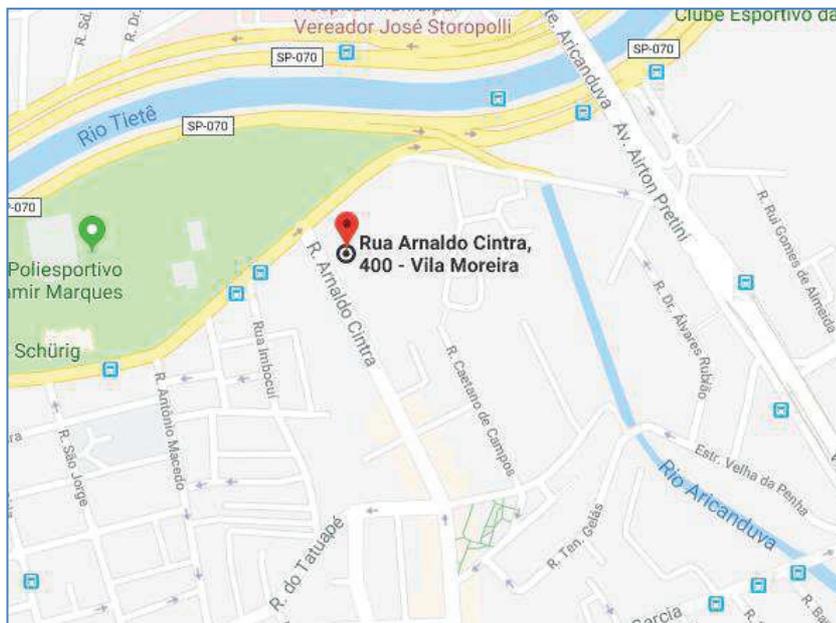


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Os Dados Cadastrais dos imóveis são mostrados a seguir:

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 062.190.1702-1					
Local do Imóvel: R ARNALDO CINTRA, 400 - AP 165 - TORRE 4 CEP 03088-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R ARNALDO CINTRA, 400 - AP 165 - TORRE 4 CEP 03088-000					
Contribuinte(s): CNPJ 60.746.948/0001-12 BANCO BRADESCO SA CPF 222.036.208-62 ROBERTO DELBONE JUNIOR					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	10.992	Testada (m):	23,79		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0028		
Área total (m²):	10.992				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	3.006	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	2012				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	1.092,00				
- da construção:	1.553,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	25.101,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	137.161,00				
Base de cálculo do IPTU:	162.262,00				
					
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 2018.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/06/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Arnaldo Cintra, no trecho onde se localiza o Condomínio Vivace Club.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, gás, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial, com densidade demográfica média e baixa.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina e serviços diversificados, ao longo da própria Rua Arnaldo Cintra, Av. Condessa Elizabeth de Robiano e logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a "ZM", Zonas Mistas.

As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixa e média.

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)	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	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)	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

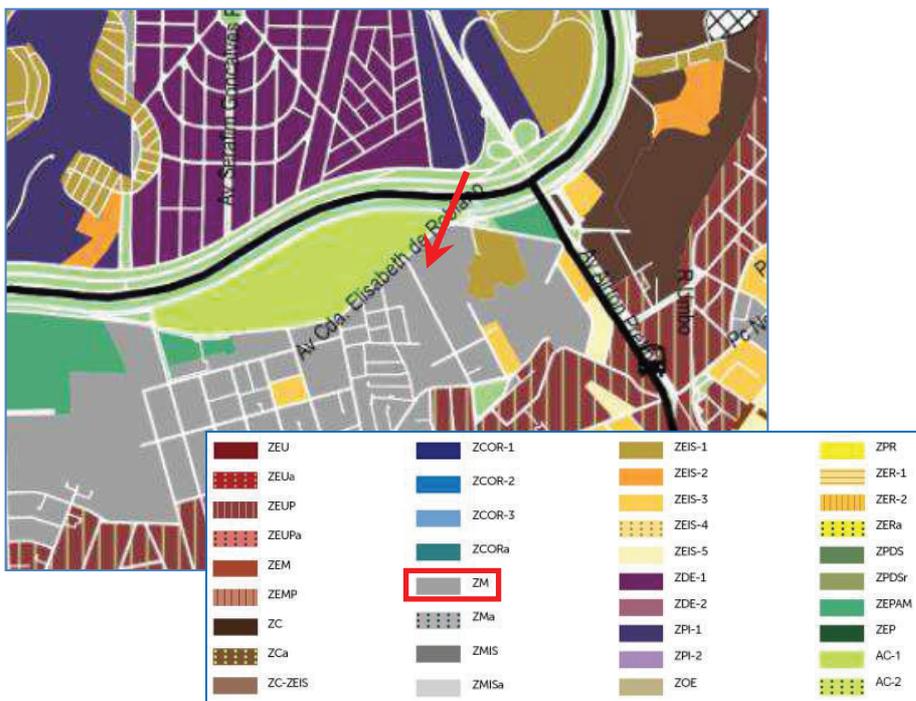
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
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
		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	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

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



2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Vivace Club é constituído de 04 Blocos de Edifícios residenciais, possuindo no pavimento térreo: portaria eletrônica, hall social, quadra de esportes, academia, churrasqueiras, salão de festas, piscina, salão de jogos, playground, brinquedoteca e áreas de descanso, cada torre é servida por dois elevadores, sendo social e de serviço, que atendem a 16 andares superiores com 6 apartamentos por andar, e uma vaga descoberta de estacionamento na garagem coletiva.

O apartamento n.º 165, objeto da presente avaliação, está localizado no 16º andar da Torre 4, integrante do Condomínio Vivace Club,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

contendo a área privativa de 61,6200 m²; área comum de 62,8830m², sendo 30,2600m² de área coberta e 32,6230m² de área descoberta (já incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva); perfazendo a área total de 124,5030m²; correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,28281170% no terreno condominial e a área total edificada de 91,8800m².

Possui: três dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e banheiro, possuindo idade física estimada de 5 anos, podendo ser classificado como “apartamento padrão médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

Considerando-se que a edificação se enquadra na Classe 1 “Residencial”, Grupo 1.3 “Apartamento” e no padrão 1.3.3 “Padrão Médio”, limite médio, com elevador de acordo com a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim se refere:

1.3.3 – Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e 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.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

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

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

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Condomínio Vivace Club e do apartamento vistoriado.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO VIVACE CLUB



Fachada dos Blocos de Edifícios.



Portaria de acesso ao Condomínio.



Entrada e saída de veículos.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO VIVACE CLUB - ÁREAS COMUNS



Circulação de acesso aos Blocos de Edifícios.



Quadra de esportes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AT'.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Playground.

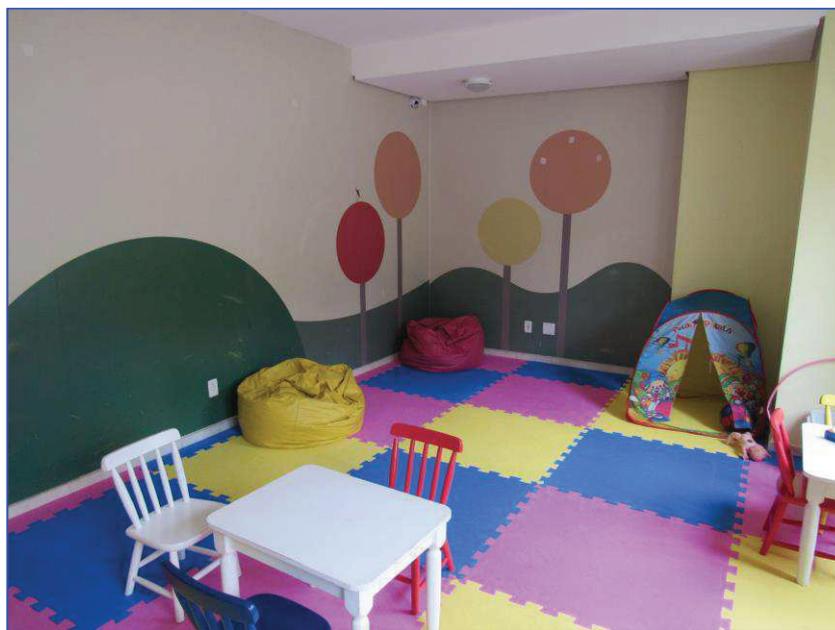


Piscina adulto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Brinquedoteca.



Academia.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Área de descanso.



Churrasqueira.

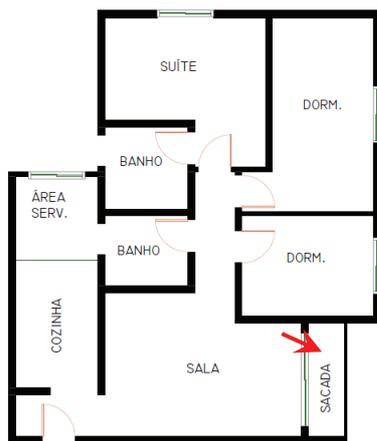
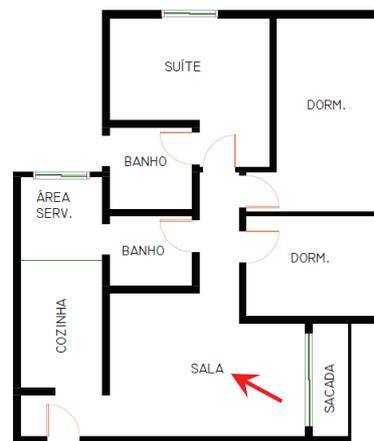
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CONDOMÍNIO VIVACE CLUB - UNIDADE VISTORIADA



Sala.

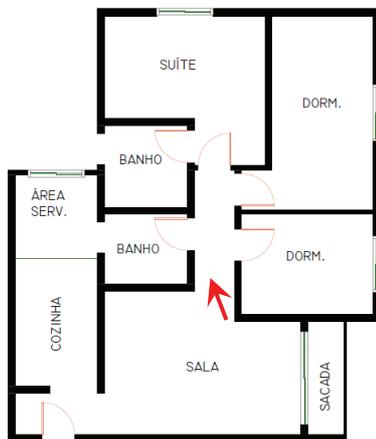


Sacada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

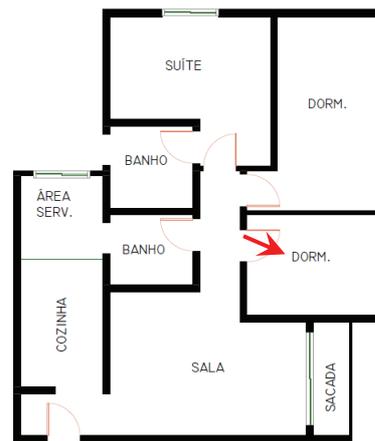
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Hall de circulação.



Dormitório 01.

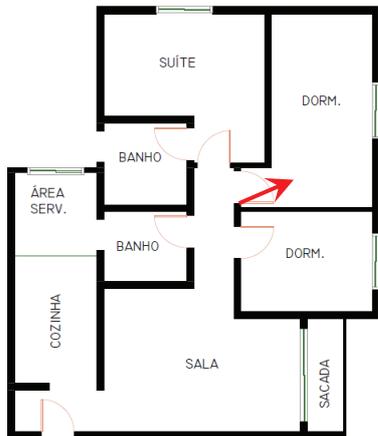


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AT'.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 2.



Dormitório suite.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

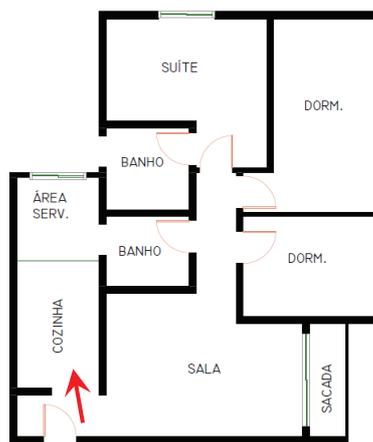
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Banheiro suíte.



Cozinha.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

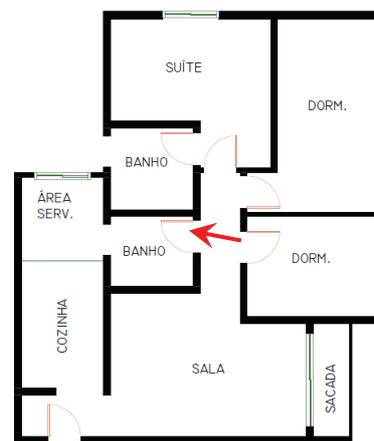
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Área de serviço.



Banheiro.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

3.- CRITÉRIO AVALIATÓRIO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com 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 útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se 11 elementos comparativos.

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 útil resultou em: **Vu = R\$.5.163,11/m² – março/2.018**



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

OBS: O valor unitário de R\$ 5.163,11/m² (cinco mil, cento e sessenta e três reais e onze centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos.

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 e 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:

- **OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

– **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.

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

- DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO: o fator de depreciação será calculado por métodos, conforme a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “Foc” – 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:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

VB = Valor da benfeitoria

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:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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.

Os elementos comparativos foram inseridos no programa “GeoAvaliarPro” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, demonstrados a seguir.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Adelino de Almeida Castilho **NÚMERO:** 151
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. DEP. (K): 0,986 **IDADE:** 2 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 44,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 17 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 289.900,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: ZF Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-29368008
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.929,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -105,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.823,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9822
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 190
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,948 **IDADE:** 7 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 48,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 15 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 340.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Paes Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-22549716
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 86,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.461,08
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0135
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 385.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Grupo Capi Imóveis

CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-20910088

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.623,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.623,17
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 340.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Patrim Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-32137037

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.965,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.965,92
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: M. Toyota Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-24095577
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.381,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.381,69
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 358.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Rede Gestão Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-34767035
OBSERVAÇÃO:

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: 5.228,82
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.228,82
		VARIAÇÃO: 1,0000



ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: 3A Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26382077
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.381,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.381,69
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 ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Conviver Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26723482
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.381,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.381,69
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 367.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Vila Empreendimento
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26857842
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.360,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.360,27
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Amaldo Cintra **NÚMERO:** 400
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 61,62 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 5,00 **TOTAL m²:** 66,62

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 0

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\$):** 340.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Xavier e Brito Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-27832000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.965,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.965,92
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 ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 6/12/2017
SETOR: 062 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caetano de Campos **NÚMERO:** 80
COMP.: **BAIRRO:** Vila Moreira **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: 0,00 **TESTADA - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Original **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. DEP. (K): 0,964 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 5,00 **TOTAL M²:** 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 12 **APTO/ANDAR:** 6 **SUB-SOLOS:** 1

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\$):** 290.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Beth Serrano Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-22271872
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.220,00
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 ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Amaldo Cintra **DATA:** 6/12/2017
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	915,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Adelino de Almeida Castilho ,151	5.929,77	5.823,93	0,9822
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Amaldo Cintra ,190	6.375,00	6.461,08	1,0135
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Amaldo Cintra ,400	5.623,17	5.623,17	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Amaldo Cintra ,400	4.965,92	4.965,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Amaldo Cintra ,400	4.381,69	4.381,69	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Amaldo Cintra ,400	5.228,82	5.228,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Amaldo Cintra ,400	4.381,69	4.381,69	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Amaldo Cintra ,400	4.381,69	4.381,69	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Amaldo Cintra ,400	5.360,27	5.360,27	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Amaldo Cintra ,400	4.965,92	4.965,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Caetano de Campos ,80	5.220,00	5.220,00	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

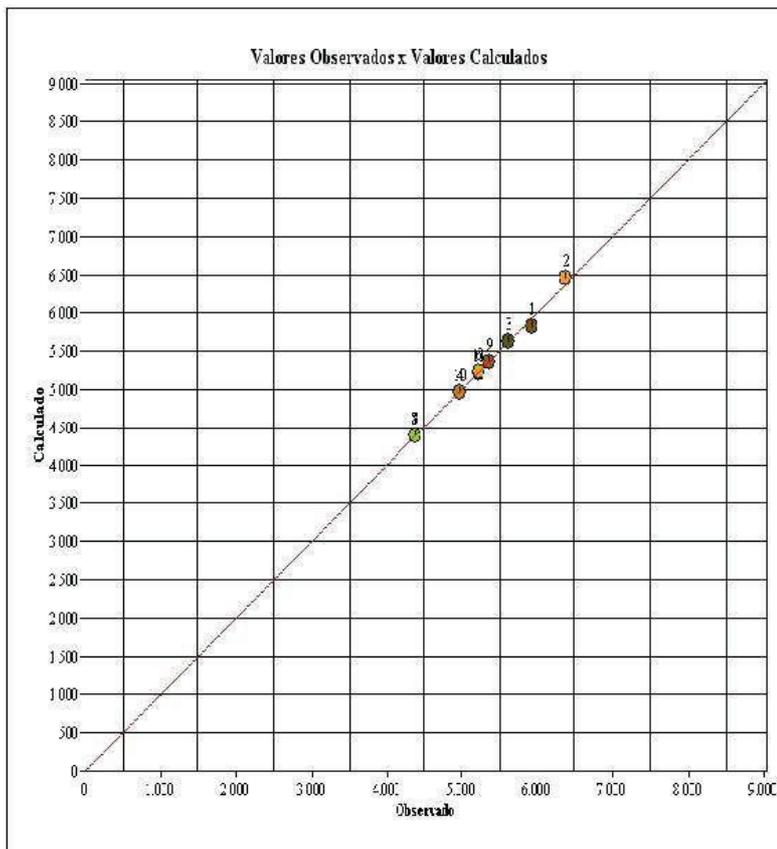
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.929,77	5.823,93
2	6.375,00	6.461,08
3	5.623,17	5.623,17
4	4.965,92	4.965,92
5	4.381,69	4.381,69
6	5.228,82	5.228,82
7	4.381,69	4.381,69
8	4.381,69	4.381,69
9	5.360,27	5.360,27
10	4.965,92	4.965,92
11	5.220,00	5.220,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 14:29, sob o número WTAT18700400890. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009885-07.2017.8.26.0008 e código 58B3CF4.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Amaldo Cintra 400 Apto. 1.65 - Torre 4 Vila Moreira SAO PAULO - SP **Data :** 6/12/2017
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 66,62 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.164,91
Desvio Padrão : 649,93
 - 30% : 3.615,43
 + 30% : 6.714,38

Coefficiente de Variação : 12,5800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.163,11
Desvio Padrão : 654,91
 - 30% : 3.614,18
 + 30% : 6.712,04

Coefficiente de Variação : 12,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Caracter. 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 todas 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 ^{2a}	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.163,11

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.163,11000

VALOR TOTAL (R\$): 343.966,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.892,19

INTERVALO MÍNIMO : 4.892,19

INTERVALO MÁXIMO : 5.434,03

INTERVALO MÁXIMO : 5.434,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

3.1.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 165 – TORRE 4

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

De acordo com os critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² por vaga.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: **VI = S x Vu**

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 61,62 m²

Vg = Vaga de garagem = 10,00 m²

S = Área homogeneizada [A + (Vg/2)] = 66,62 m²

Vu = valor unitário = R\$ 5.163,11/m²

Substituindo e calculando:

VI = 66,62 m² x R\$ 5.163,11/m² = R\$ 343.966,38

ou em números redondos:

VI = R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

base: março de 2.017



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

4.- CONCLUSÃO

Através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 165, localizado no 16º andar da Torre 4, integrante do Condomínio Vivace Club, matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 248.032:

APARTAMENTO N.º 165 TORRE 04

CONDOMÍNIO VIVACE CLUB

RUA ARNALDO CINTRA, Nº 400

VALOR = R\$ 344.000,00

(trezentos e quarenta e quatro mil reais)

base: março de 2.017

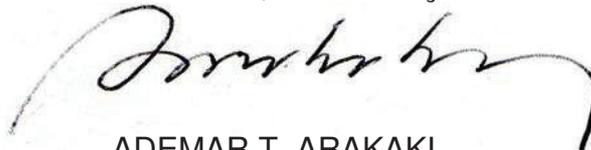
Obs.: com direito ao uso de uma vaga coberta de garagem.

5.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de a avaliação de 42 (quarenta e dois) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidas compactados eletronicamente.

Acompanha o presente Laudo: ANEXO - I = Croqui do apartamento tipo

São Paulo, 26 de março de 2.018



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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A N E X O - I

CROQUI DO APARTAMENTO TIPO

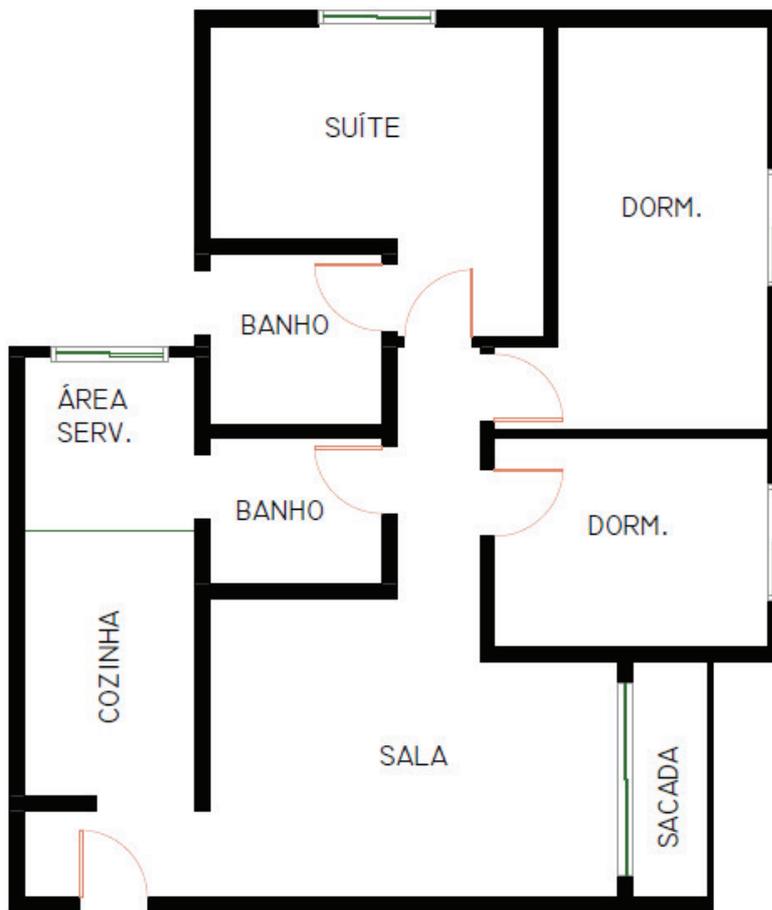


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO VIVACE CLUB
APARTAMENTO TIPO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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