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. 1006999-06.2015.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **AVATAR PARTIES e BROKER LTDA. e OUTROS,** 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 12, localizado no 1° andar do Condomínio Piazza San Marco, situado na Rua Pirambóia, n° 231, Vila Carrão, no valor de **R$ 806.000,00** (oitocentos e seis mil reais), com direito ao uso de duas vagas de garagem.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2.018

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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 n° 196.761, registrado no 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 98/101):

> Imóvel: Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do "Condomínio Piazza San Marco", situado à Rua Pirambóia, nº 231, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo a área privativa de 125,010m²; área comum de divisão não proporcional de 54,660m², área comum de divisão proporcional de 56,630m², área total de 236,300m² e a fração ideal de terreno de 2,9412%, correspondendo-lhe o direito ao uso de 2 (duas) vagas para a guarda de veículos de passeio na garagem coletiva do edifício.
> CONTRIBUINTE: 055.118.0069-4.

2.- VISTORIA

Em diligência ao Condomínio Piazza San Marco, o signatário foi informado pelo Sr. Paulo, Zelador 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 Piazza San Marco, que possuem as mesmas características construtivas, este signatário efetuou a vistoria em uma unidade semelhante ao apartamento avaliando, franqueado pela Sr. Paulo, Zelador do Condomínio, colhendo as informações necessárias, e a avaliação procedeu-se com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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 móvel consistente do apartamento residencial nº 12, localizado no 1º andar do Condomínio Piazza San Marco, situado na Rua Pirambóia, n° 231, Vila Carrão, Capital/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

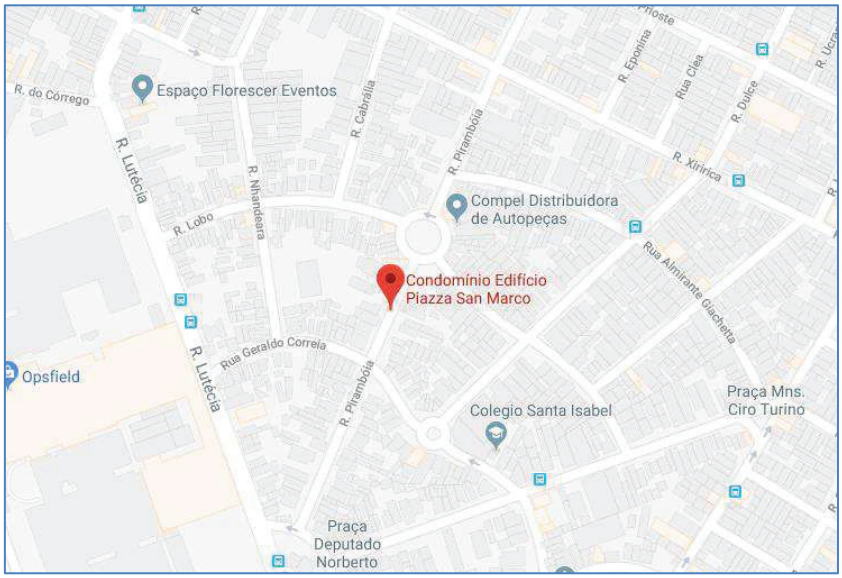
De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR:	055
QUADRA:	118
ÍNDICE FISCAL:	R$ 1.318,00/2014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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: 055.118.0069-4

Local do Imóvel:
R PIRAMBOIA, 231 - AP 12 2 VGS
PIAZZA SAN MARCO CEP 03425-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PIRAMBOIA, 231 - AP 12 2 VGS
PIAZZA SAN MARCO CEP 03425-030

Contribuinte(s):
CPF 164.794.058-38 ALEXANDRE RODRIGUES REIMAO DE VASCONCELOS MAIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.084	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0294
Área total (m²):	1.084		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	237	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	993	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.574,00
- da construção:	1.792,00

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

- da área incorporada:	69.944,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	360.999,00
Base de cálculo do IPTU:	430.943,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Rua Pirambóia, no trecho onde se localiza o Condomínio Piazza San Marco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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 alta.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina e serviços diversificados, ao longo da Avenida Conselheiro Carrão e logradouros circunvizinhos.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a ZEUP: - A Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista (ZEUP) são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação da Transformação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Piazza San Marco é constituído de bloco único, possuindo no pavimento térreo: portaria eletrônica, hall social, academia, churrasqueira, salão de festas, piscinas (adulto/infantil), sauna e áreas de descanso, e 17 andares superiores com 2 apartamentos por andar servidos por dois elevadores, sendo social e de serviço, e vagas de estacionamentos localizadas em dois subsolos.

O apartamento n.º 12, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º andar do Condomínio Piazza San Marco, contendo a área privativa de 125,010m²; área comum de divisão não proporcional de 54,660m², área comum de divisão proporcional de 56,630m², área total de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

236,300m² e a fração ideal de terreno de 2,9412%, correspondendo-lhe o direito ao uso de 2 (duas) vagas para a guarda de veículos de passeio na garagem coletiva do edifício.

Possui: três dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois ambientes com sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com lavabo, possuindo idade física estimada de 17 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.
> 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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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 Piazza San Marco e do apartamento vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO PIAZZA SAN MARCO

Fachada do Edifício.

Portaria de acesso ao Condomínio.

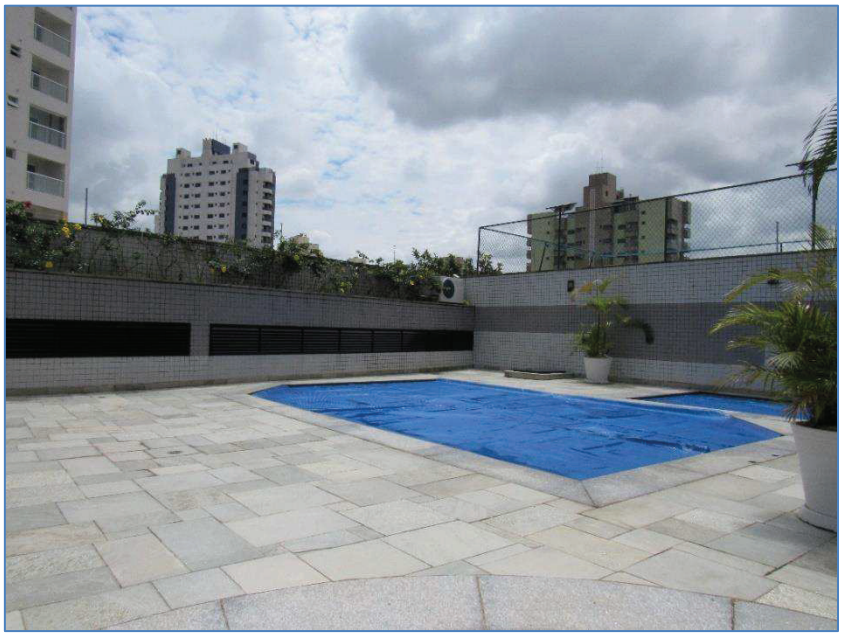
Entrada e saída de veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO PIAZZA SAN MARCO - ÁREAS COMUNS

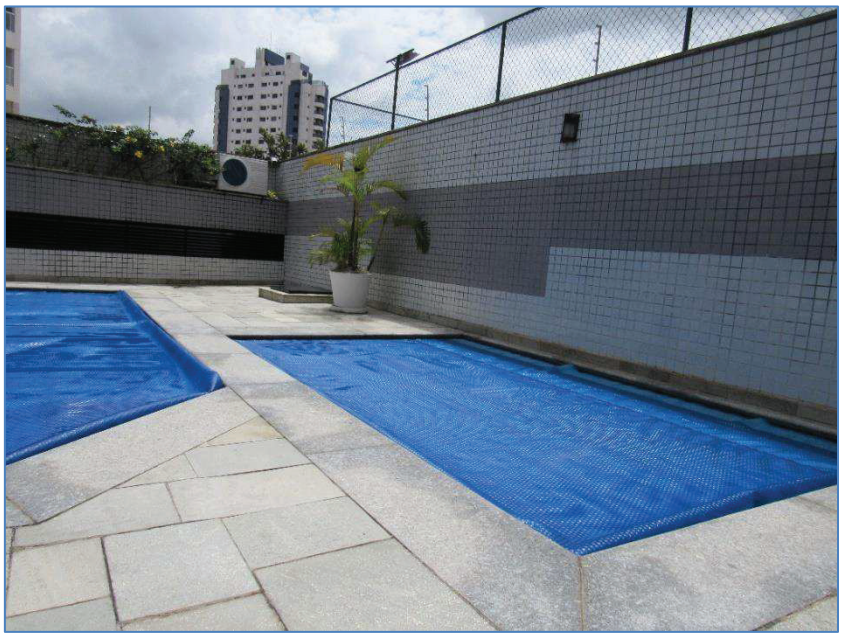
Circulação de acesso aos Blocos de Edifícios.



Piscina adulto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Piscina infantil.

Academia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Salão de Festas.

Playground.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Hall social.

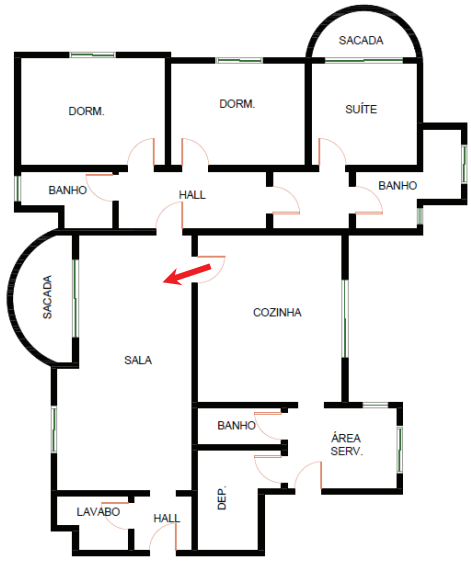
Hall de elevadores.

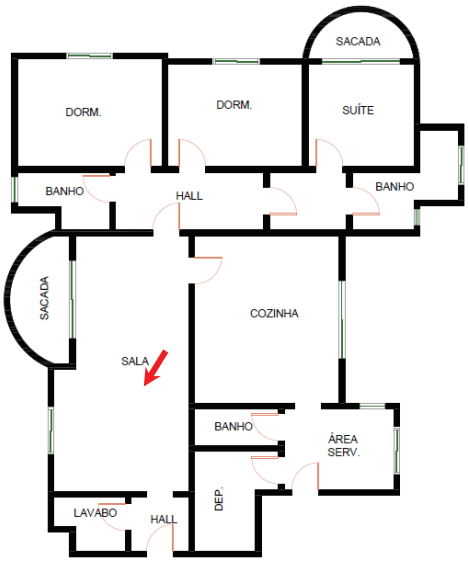
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

UNIDADE VISTORIADA

Sala de estar.





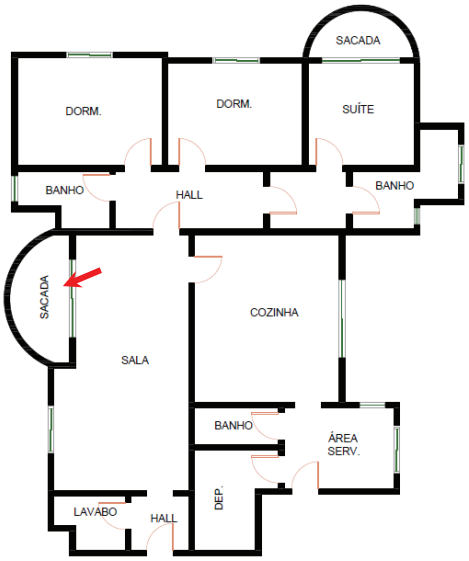
Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

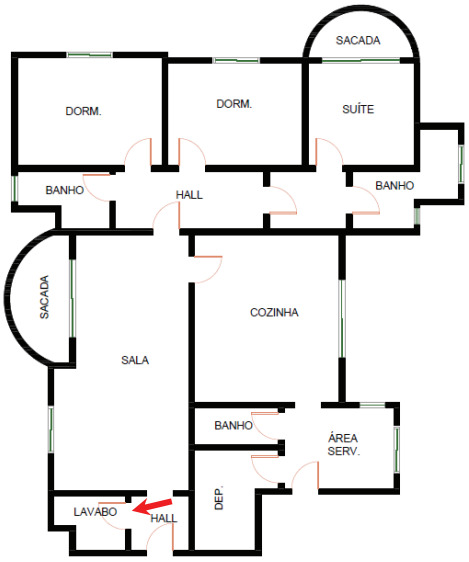
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Sacada.



Lavabo.

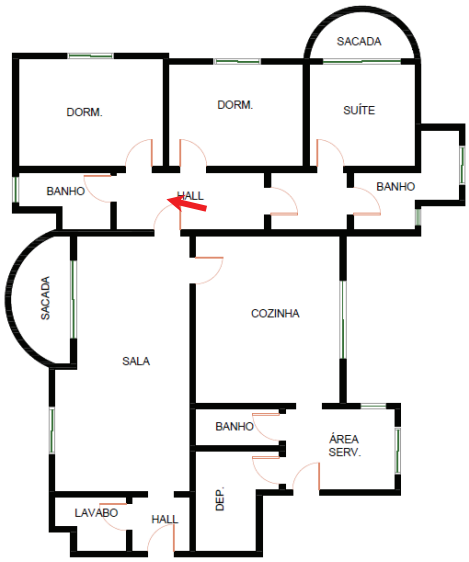
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

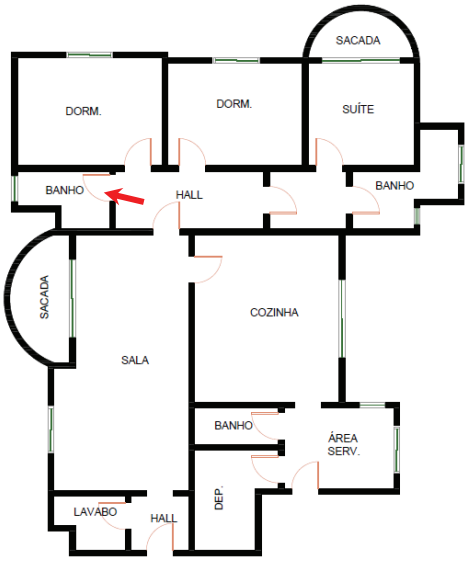
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Hall de circulação.





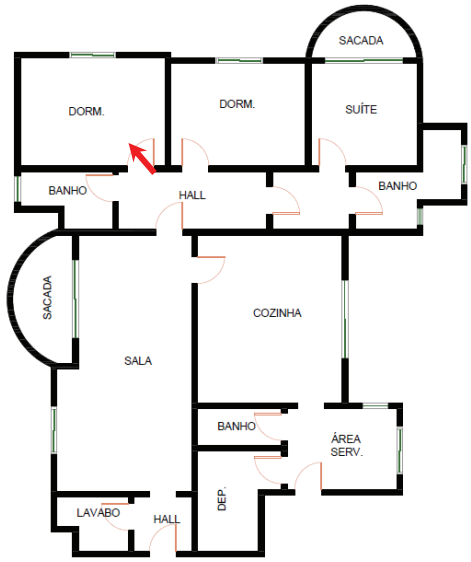
Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

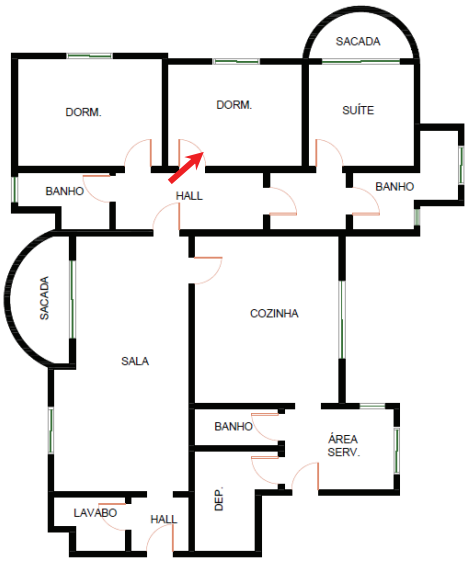
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 1.



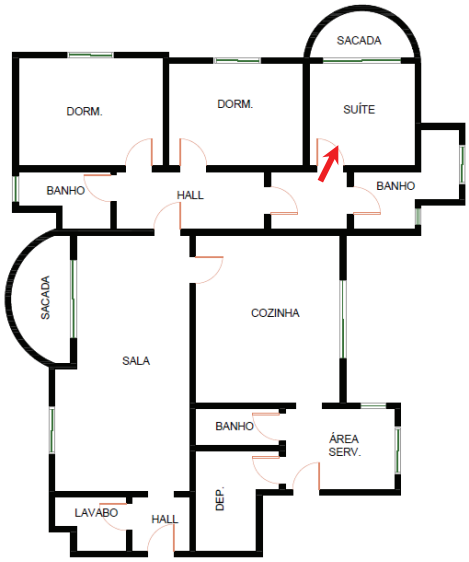
Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

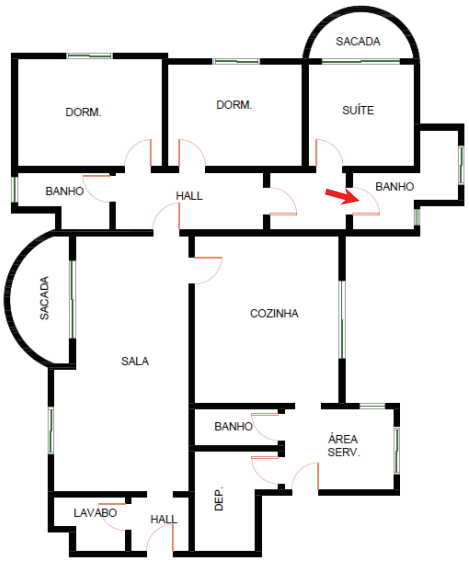
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

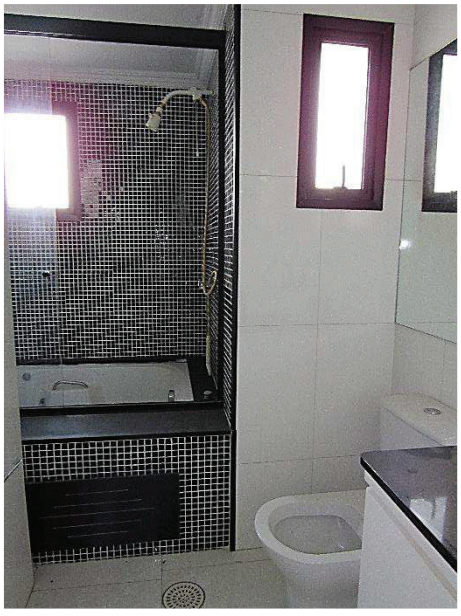
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório suíte.





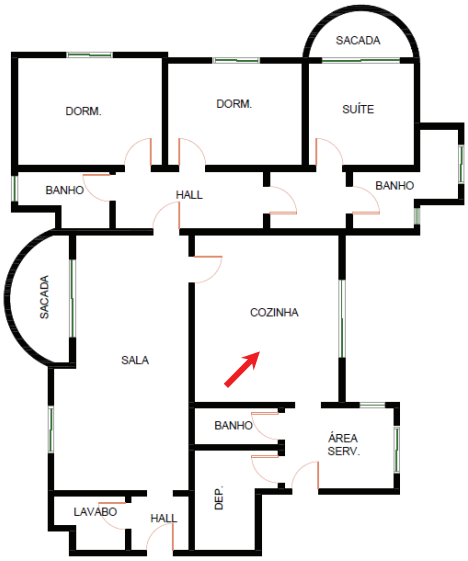
Banheiro suíte.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

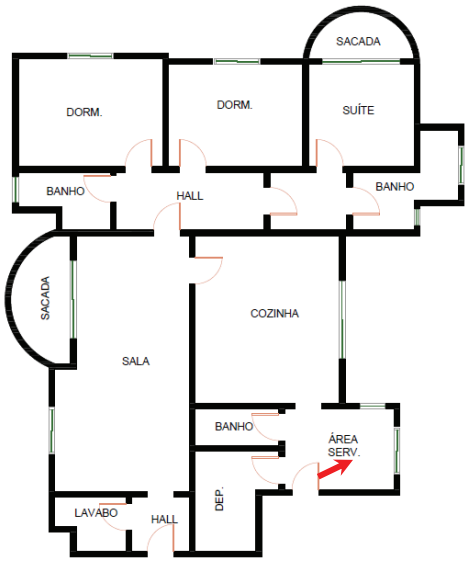
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Cozinha.



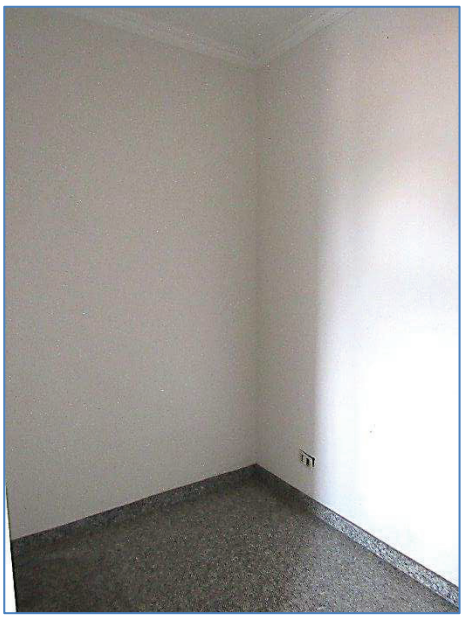
Área de serviço.

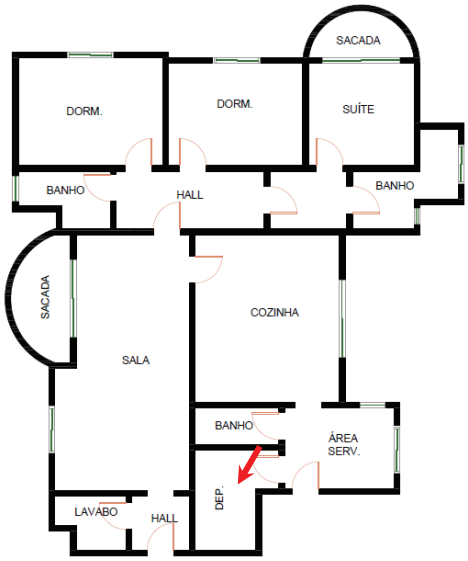
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

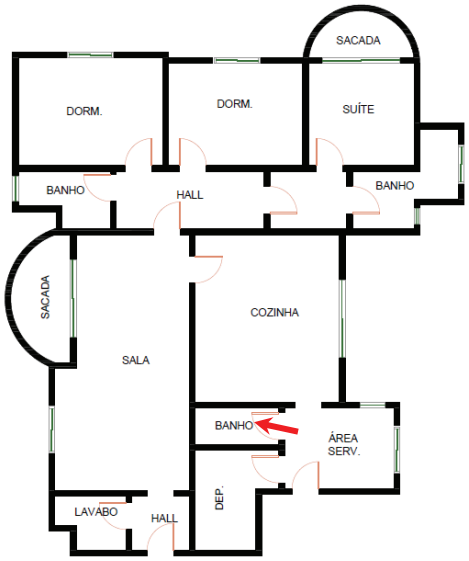
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

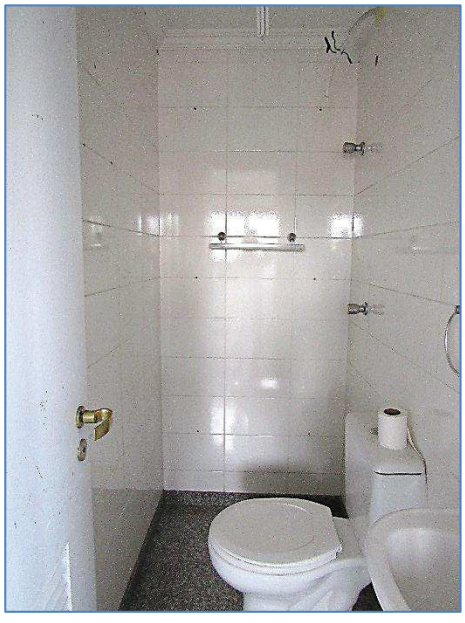
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3





Dependência de empregada.





Banheiro de Empregada.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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 12 elementos comparativos.

Obtidos os 12 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$ .5.970,38/m² – março/2.018**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

OBS: O valor unitário de R$ 5.970,38/m^2 (cinco mil, novecentos e setenta reais e trinta e oito 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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 R8N 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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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

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

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 "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{OC} = R + K * (1 - R)$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão: $VB = A \times V_u - F_{OC}$

Sendo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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	DEPRECIAÇÃO (%)
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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio de Barros **NÚMERO:** 2361
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,858 **IDADE:** 15 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 135,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 740.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Silas Correia
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-23373007
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.328,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-99,36	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.228,64
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9814
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio de Barros **NÚMERO:** 2841
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,858 **IDADE:** 15 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 15,00 **TOTAL M²:** 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 19 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 695.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Safira
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-22957050
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.255,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-116,64	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.512,86
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8814
VAGAS	-625,50	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Biguaçu **NÚMERO:** 286
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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) Mª: 0,00 **TESTADA - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 2,406 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,964 **IDADE:** 5 **anos FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mª: 103,00 **ÁREA COMUM Mª** 0,00 **GARAGEM Mª** 10,00 **TOTAL Mª:** 113,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 16 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 945.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Sagayama
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-976140999
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.257,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-863,42	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.075,99
PADRÃO Fp:	-1.317,87	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7358
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Jorge Veiga **NÚMERO:** SN
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,817 **IDADE:** 19 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 140,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 19 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 3

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: ADM Empreendimentos Imobiliários
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-25929594
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.192,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	106,77	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.299,08
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0206
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Eng. Pegado **NÚMERO:** SN
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,817 **IDADE:** 19 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 21 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 3

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Costana
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26491091
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.821,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	99,14	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.920,57
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0206
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Evangelina **NÚMERO:** 1001
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,895 **IDADE:** 11 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 124,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 22 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 3

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 870.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Oscar Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-20971917
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.868,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-349,94	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.518,48
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9491
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nhandeara **NÚMERO:** 80
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 2,406 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,817 **IDADE:** 19 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 119,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 129,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 3 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 25 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 3

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 925.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Family House
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-39927046
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.995,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	143,85	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.023,12
PADRÃO Fp:	-1.116,54	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8610
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Oswaldo Arouca **NÚMERO:** 507
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,939 **IDADE:** 8 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 18 **APTO/ANDAR:** 2 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 860.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Unique House
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-951624535
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.371,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-634,30	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.737,12
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9140
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pirambóia **NÚMERO:** 231
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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) Mª: 0,00 **TESTADA - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,838 **IDADE:** 17 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mª: 125,01 **ÁREA COMUM Mª** 0,00 **GARAGEM Mª** 10,00 **TOTAL Mª:** 135,01

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 2 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 17 **APTO/ANDAR:** 2 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 950.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: A. Godói
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-43697996
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.839,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.839,45
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pirambóia **NÚMERO:** 231
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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) Mª: 0,00 **TESTADA - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,838 **IDADE:** 17 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA Mª: 125,01 **ÁREA COMUM Mª** 0,00 **GARAGEM Mª** 10,00 **TOTAL Mª:** 135,01

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 2 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 17 **APTO/ANDAR:** 2 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: RF Imóveis
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-26721212
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.119,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.119,51
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pirambóia **NÚMERO:** 261
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,904 **IDADE:** 10 **anos FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 82,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 2 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 18 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 565.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Nilson Soares
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-995420882
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.201,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-362,20	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.839,02
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9416
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 9/3/2018
SETOR: 055 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Xirica **NÚMERO:** 649
COMP.: Apto. **BAIRRO:** Vila Carrão **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 - (cf) 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:** Reformado **FACE:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M²:** 111,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 18 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R$):** 670.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$):** 0,00
IMOBILIÁRIA: Johor
CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-975643293
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.970,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	560,41	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.530,71
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0939
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Pirambóia **DATA:** 9/3/2018
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.318,00
☒ Obsolescência	Idade 17
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Antonio de Barros ,2361	5.328,00	5.228,64	0,9814
☒ 2	Rua Antonio de Barros ,2841	6.255,00	5.512,86	0,8814
☒ 3	Rua Biguaçu ,286	8.257,28	6.075,99	0,7358
☒ 4	Rua Dr. Jorge Veiga ,SN	5.192,31	5.299,08	1,0206
☒ 5	Rua Eng. Pegado ,SN	4.821,43	4.920,57	1,0206
☒ 6	Rua Evangelina ,1001	6.868,42	6.518,48	0,9491
☒ 7	Rua Nhandeara ,80	6.995,80	6.023,12	0,8610
☒ 8	Rua Oswaldo Arouca ,507	7.371,43	6.737,12	0,9140
☒ 9	Rua Pirambóia ,231	6.839,45	6.839,45	1,0000
☒ 10	Rua Pirambóia ,231	6.119,51	6.119,51	1,0000
☒ 11	Rua Pirambóia ,261	6.201,22	5.839,02	0,9416
☒ 12	Rua Xirica ,649	5.970,30	6.530,71	1,0939

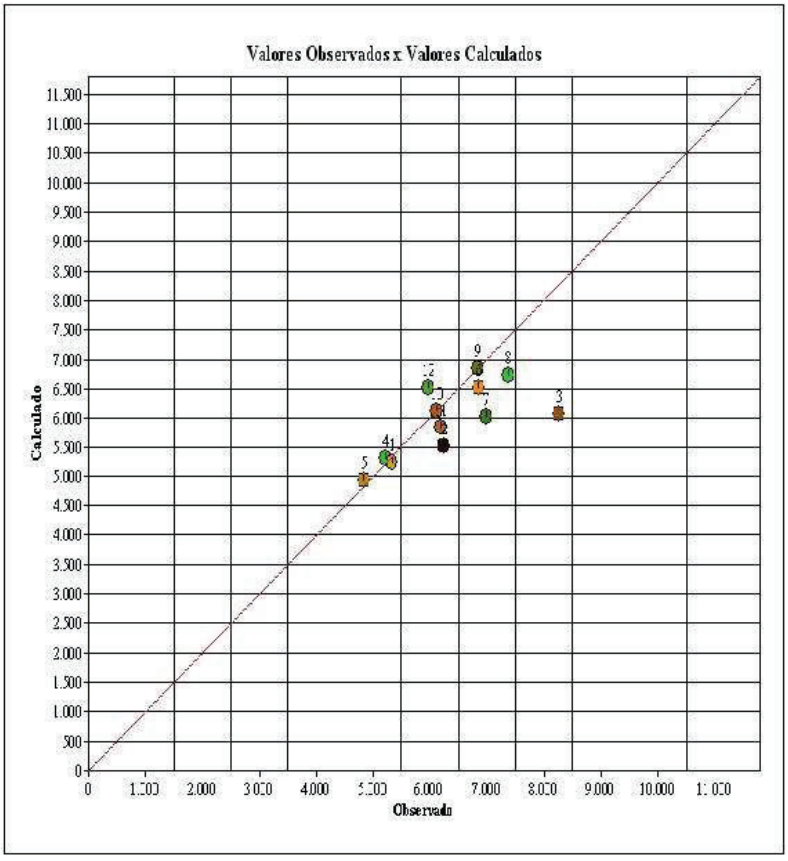
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.328,00	5.228,64
2	6.255,00	5.512,86
3	8.257,28	6.075,99
4	5.192,31	5.299,08
5	4.821,43	4.920,57
6	6.868,42	6.518,48
7	6.995,80	6.023,12
8	7.371,43	6.737,12
9	6.839,45	6.839,45
10	6.119,51	6.119,51
11	6.201,22	5.839,02
12	5.970,30	6.530,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Pirambóia 231 Apto. 12 Vila Formosa SAO PAULO - SP **Data :** 9/3/2018
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 135,01 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 6.351,68	**Média Unitários :** 5.970,38
Desvio Padrão : 979,62	**Desvio Padrão :** 626,91
- 30% : 4.446,18	**- 30% :** 4.179,27
+ 30% : 8.257,18	**+ 30% :** 7.761,49
Coeficiente de Variação : 15,4200	**Coeficiente de Variação :** 10,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.970,38
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.970,38000 **VALOR TOTAL (R$):** 806.061,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.723,71	**INTERVALO MÍNIMO :** 5.723,71
INTERVALO MÁXIMO : 6.217,05	**INTERVALO MÁXIMO :** 6.217,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

3.1.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 12

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 = 125,010 m²
Vg = Vaga de garagem = 20,00 m²
S = Área homogeneizada [A + (Vg/2)] = 135,010 m²
Vu = valor unitário = R$ 5.970,38/m²
Substituindo e calculando:

VI = 135,010 m² x R$ 5.970,38/m² = R$ 806.061,00
ou em números redondos:

VI = R$ 806.000,00

(oitocentos e seis mil reais)
base: março de 2.018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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 12, localizado no 1º andar do Condomínio Piazza San Marco, matriculado no 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob n° 196.761:

APTO N.º 12 – CONDOMÍNIO PIAZZA SAN MARCO
RUA PIRAMBÓIA, Nº 231
VALOR = R$ 806.000,00
(oitocentos e seis mil reais)
base: março de 2.018
Obs.: com direito ao uso de duas vagas de garagem.

5.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 45 (quarenta e cinco) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

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

São Paulo, 28 de março de 2.018

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A N E X O - I

CROQUI DO APARTAMENTO TIPO

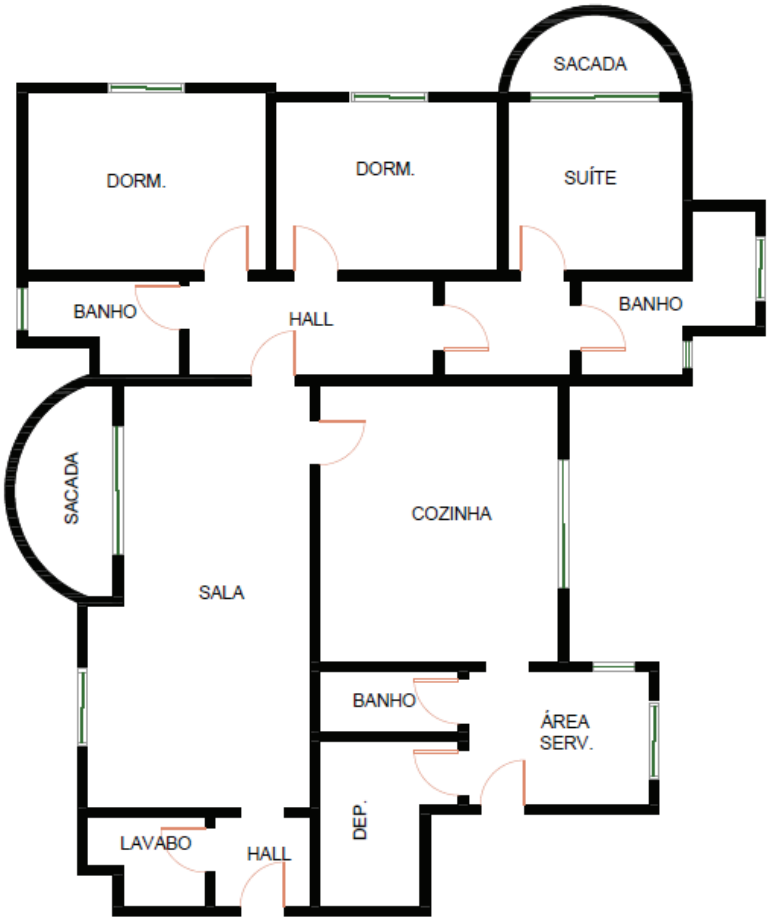
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

RUA PIRAMBÓIA, Nº 231
ED. PIAZZA SAN MARCO
APTO. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:33 , sob o número WTAT18700406414
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C504A.

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. 1006999-06.2015.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, portador da cédula de identidade R.G. n.º 4.504.716-9, CPF n.º 421.249.138-91, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **AVATAR PARTIES e BROKER LTDA. e OUTROS,** tendo entregado seu Laudo em Cartório, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o levantamento de **R$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) com os acréscimos legais que houver, correspondentes aos seus honorários provisórios já depositados às fls. 202 dos autos.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2.018

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:39 , sob o número WTAT18700406465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C5077.

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. 1006999-06.2015.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, portador da cédula de identidade R.G. n.º 4.504.716-9, CPF n.º 421.249.138-91, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **AVATAR PARTIES e BROKER LTDA. e OUTROS,** tendo entregado seu Laudo em Cartório, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o arbitramento de seus honorários periciais, os quais, com a devida vênia, estima em **R$ 6.000,00** (seis mil reais), correspondentes a 15 horas técnicas, a um custo de R$ 400,00 por hora, conforme Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2.018

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:39 , sob o número WTAT18700406465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C5077.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

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

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R$ 8.800,00

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Parágrafo Segundo - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Rua Maria Paula, 122 – cj. 106 – 1º andar – Bela Vista – CEP 01319-907 – São Paulo/SP Fone (11) 3105-4112
www.ibape-sp.org.br ibapesp@ibape-sp.org.br

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Parágrafo Terceiro – Nos casos de vistoria de vizinhança ("ad perpetuam rei memoriam") e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS "DE VIZINHANÇA" E "DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m²	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m²	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m²	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m²	12,5	21,8

Obs.:
1. Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
2. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
3. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
4. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
5. Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
6. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
7. Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017

Engº Civil Eduardo Rottmann
Presidente IBAPE/SP

Rua Maria Paula, 122 – cj. 106 – 1º andar – Bela Vista – CEP 01319-907 – São Paulo/SP Fone (11) 3105-4112
www.ibape-sp.org.br ibapesp@ibape-sp.org.br

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do valor da hora técnica básica

1	**DESPESAS**		
1.1	Tarifas e serviços	R$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com enc. sociais	R$	12.136,00
1.3	Despesas de escritório	R$	5.565,08
1.4	Transporte	R$	4.300,00
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R$	471,12
1.6	Custos financeiros	R$	442,50
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R$	11.803,37
	Subtotal	**R$**	**36.318,07**
2	**REMUNERAÇÃO**		
2.1	Remuneração mensal	R$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúd)	R$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R$	1.384,51
	Subtotal	**R$**	**27.690,24**
3	**VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA**		
3.1	Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R$/h	226,99
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R$/h	173,06
3.3	Valor da hora técnica calculada	**R$/h**	**400,05**

valor aprovado - hora técnica básica	R$ / h	400,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R$ 400,00** por hora

Rua Maria Paula, 122 – cj. 106 – 1º andar – Bela Vista – CEP 01319-907 – São Paulo/SP Fone (11) 3105-4112
www.ibape-sp.org.br ibapesp@ibape-sp.org.br

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 21:39 , sob o número WTAT18700406465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006999-06.2015.8.26.0008 e código 58C5077.