

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI  
CREA 0600.76679-3

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

**PROCESSO DIGITAL Nº. 1009642-97.2016.8.26.0008**

**ADEMAR T. ARAKAKI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **JÚLIO RODRIGUES MARTIN e OUTRO**, 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 os valores de mercado para os imóveis consistentes da vaga de garagem n.º 75 e vaga de garagem n.º 76, localizadas no 2º subsolo do Edifício Santana's Garden, situado na Rua Ires Leonor, n.º 170, Parque Mandaqui, no valor de **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais) - **cada vaga de garagem**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de agosto 2.020.



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

## 1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo, determinar os valores de mercado para os imóveis, assim descritos nas matrículas nºs 75.189 e 75.190, registradas do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 398/404):

### - Imóvel 1: Matrícula nº 75.189 (fls. 398/400):

A vaga de garagem sob nº 75, tamanho grande, localizada no subsolo do Edifício Santana's Garden, situado à Rua Iris Leonor, número 170 e Rua Luciano Freire, na Vila Guacá, Bairro do Mandaqui, 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 12,00 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 14,616 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 7,932 metros quadrados, área total de 34,548 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,2602%.

Contribuinte: 071.112.0193-0.

### - Imóvel 2: Matrícula nº 75.190 (fls. 402/404):

A vaga de garagem sob nº 76, tamanho grande, localizada no subsolo do Edifício Santana's Garden, situado à Rua Iris Leonor, número 170 e Rua Luciano Freire, na Vila Guacá, Bairro do Mandaqui, 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 12,00 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 14,616 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 7,932 metros quadrados, área total de 34,548 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,2602%.

Contribuinte: 071.112.0194-9.



## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

## 2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria. A Sra. Lúcia, Síndica do Condomínio e o Sr. Daniel Pastore, Subsíndico do Condomínio, franquearam o acesso aos imóveis e acompanharam as vistorias.

### 2.1.- DO LOCAL

#### 2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de duas vagas de garagem sob nºs 75 e 76, localizadas no 2º subsolo do Edifício Santana's Garden, Parque Mandaqui, 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, os imóveis possuem a seguinte identificação:

SETOR: 071 / QUADRA: 112 / ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.049,49




Face da quadra			
Quadra	Setor	Cod. Log.	
112	071	093351	
No Logradouro R IRES LEONOR			
Valor 2015			850.0000
Valor 2016			930.7500
Valor 2017			996.5950
Valor 2018			1074.0000
Valor 2019			1049.4900



## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3

A Certidão de Dados Cadastrais dos imóveis são mostrados a seguir

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 071.112.0193-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R IRES LEONOR, 170 - VAGA 75 MATR 75189 ED SANTANAS GARDEN CEP 02420-090 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R IRES LEONOR, 170 - VAGA 75 MATR 75189 ED SANTANAS GARDEN CEP 02420-090			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 049.745.148-49                      JULIO RODRIGUEZ MARTIN			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	2.292	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0026
Área total (m²):	2.292		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	35	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.909	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1993		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.085,00		
- da construção:	1.918,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	10.346,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	49.677,00		
Base de cálculo do IPTU:	60.023,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2020, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			



**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

 <b>PREFEITURA DE</b> <b>SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 071.112.0194-9</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R IRES LEONOR, 170 - VAGA 76 MATR 75190 ED SANTANAS GARDEN CEP 02420-090 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R IRES LEONOR, 170 - VAGA 76 MATR 75190 ED SANTANAS GARDEN CEP 02420-090			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 049.745.148-49      JULIO RODRIGUEZ MARTIN			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	2.292	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0026
Área total (m²):	2.292		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	35	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.909	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1993		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.085,00		
- da construção:	1.918,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	10.346,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	49.677,00		
Base de cálculo do IPTU:	60.023,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>			
<p align="center">Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2020, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			

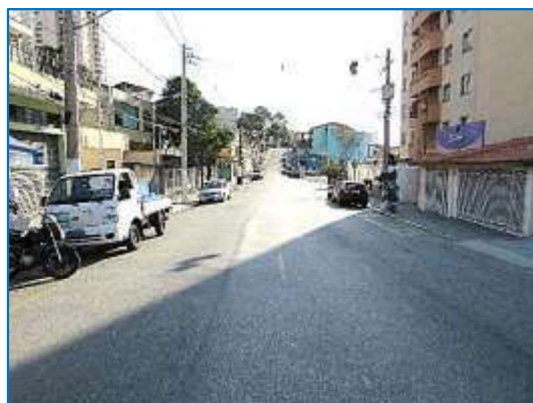
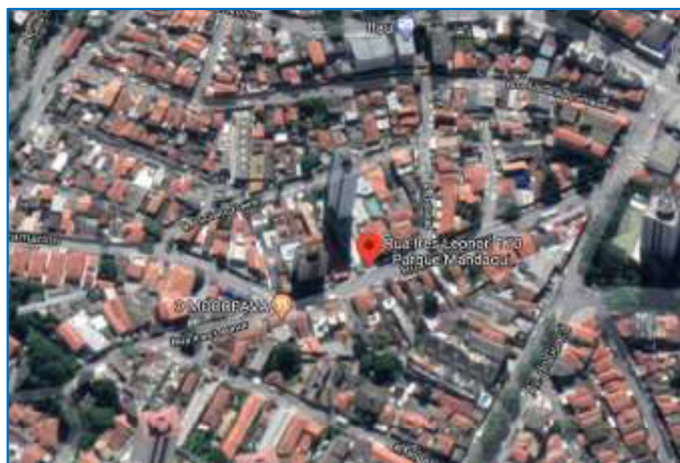
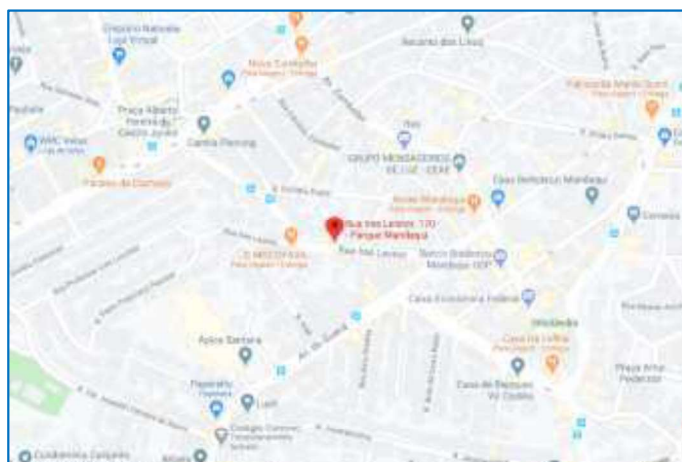
A reproduções a seguir ilustram a localização do Edifício Santana's Garden.



**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 Ires Leonor, no trecho onde se localiza o Edifício Santana's Garden.



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

**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 residencial, com densidade construtiva e demográfica baixa e média.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina e serviços diversificados, ao longo da Avenida do Guacá, Avenida Direitos Humanos 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, instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.



## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixa e média. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Galpão de altura máxima (metros)	Frente (f)	Recuos Mínimos (metros)		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínima	C.A. básica	C.A. máxima (b)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²			Frente (f)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,1	1	2	0,05	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,05	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZM	0,1	1	2	0,05	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,70	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMIS	0,1	1	2	0,05	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,70	15	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,05	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,05	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,05	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,05	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente 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				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

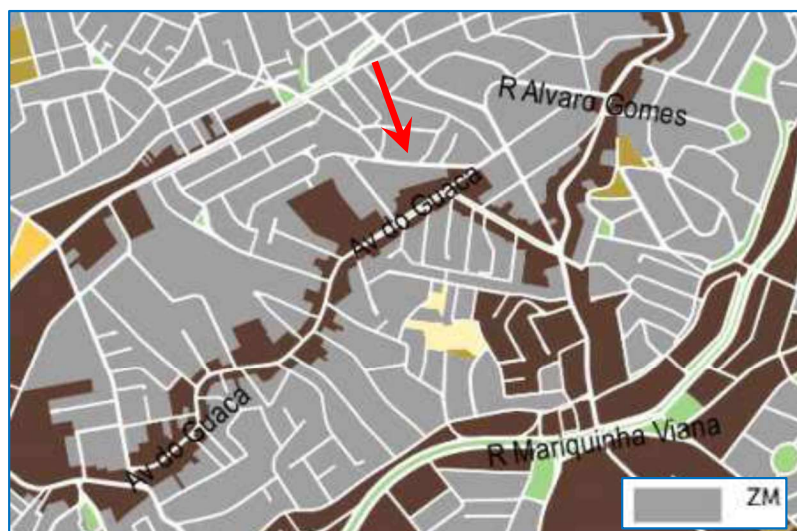
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009942-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.



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



## 2.2.- DO EDIFÍCIO

O Edifício Santana's Garden é constituído de bloco único com apartamentos residenciais, possuindo no pavimento térreo: portaria eletrônica, vias de circulação de pedestres, hall social e áreas de lazer, tais como: salão de festas, academia, salão de jogos, quadra de esportes, brinquedoteca e piscina e 18 andares superiores com 2 apartamentos por andar, servidos por dois elevadores, e vagas de estacionamentos localizadas em dois subsolos.

O apartamento "tipo" do Edifício Santana's Garden possui cerca de 120,00 m<sup>2</sup> de área privativa, 3 dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois

## 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

ambientes com terraço, lavabo, banheiro, cozinha, área de serviço com banheiro e despensa, com idade física de 17 anos, podendo ser classificado como “apartamento padrão médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

### **2.2.1.- DAS VAGAS DE GARAGEM**

A vaga de garagem nº 75, está localizada no 2º subsolo do Edifício Santana's Garden, contendo a área privativa de 12,00m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 14,616m<sup>2</sup>, a área comum de divisão proporcional de 7,932m<sup>2</sup>, a área total de 34,548 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,2602%.

A vaga de garagem nº 76, está localizada no 2º subsolo do Edifício Santana's Garden, contendo a área privativa de 12,00m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 14,616m<sup>2</sup>, a área comum de divisão proporcional de 7,932m<sup>2</sup>, a área total de 34,548 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,2602%.

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Edifício Santana's Garden e das vagas de estacionamento avaliadas nºs 75 e 76:



### **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

**ENG° ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3

### EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN



Fachadas do Edifício.



Estacionamento para visitantes e acesso de veículos.



Entrada principal pela Rua Ires Leonor.



### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

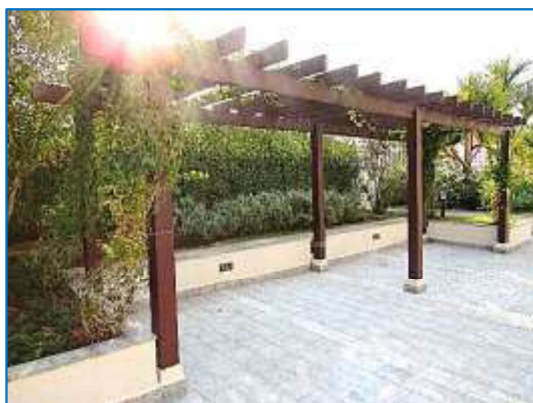
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

**ENG° ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3

### EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN - ÁREAS COMUNS



Circulação.



Área de descanso e jardim.



Circulação.

### 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



Quadra de esportes e piscina.



Brinquedoteca e salão de jogos.



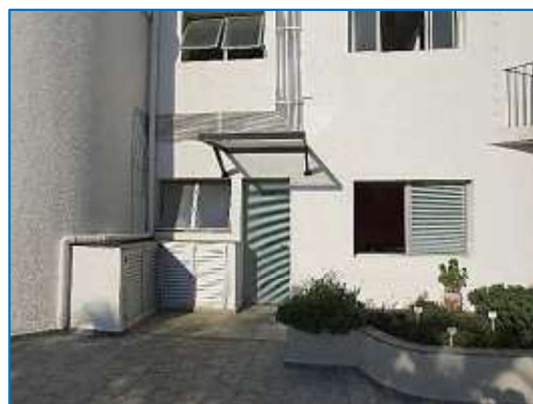
Academia e salão de festas.



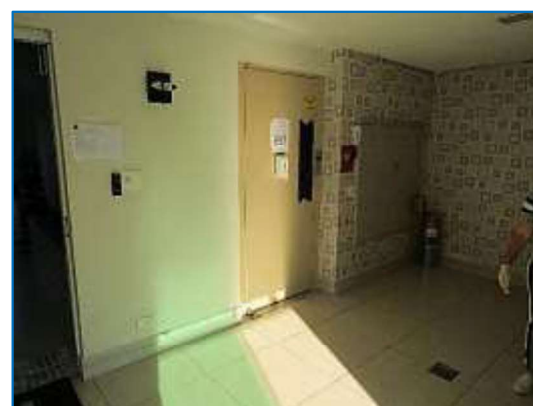
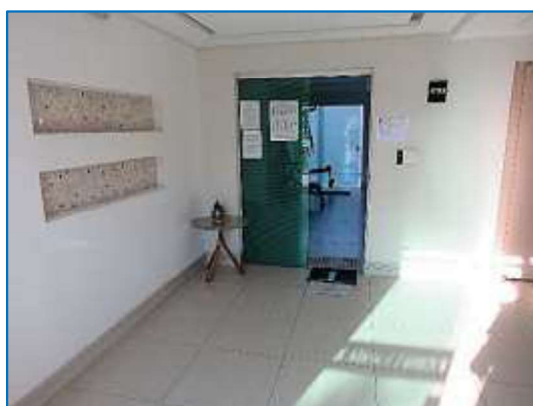
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

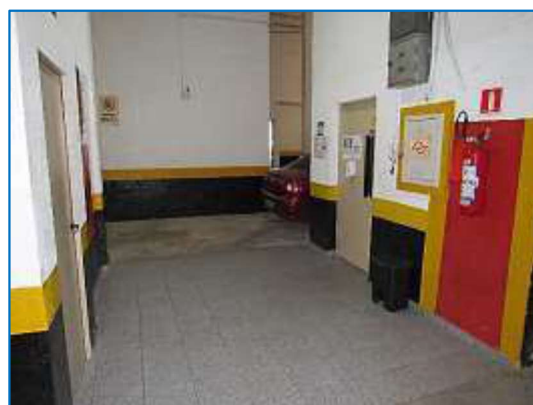
**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3



Entrada social e de serviço.



Hall social e hall do elevador social.

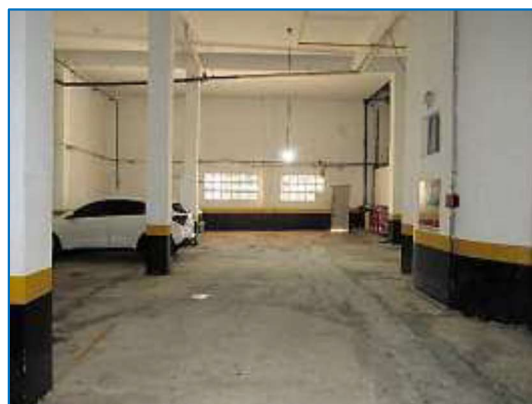
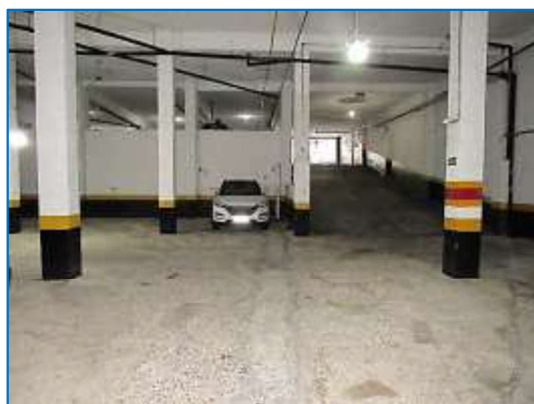


Hall do elevador de serviço no térreo e hall do elevador no subsolo.

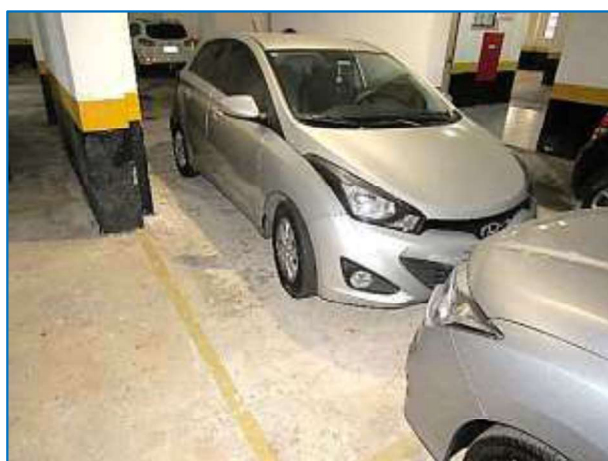
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

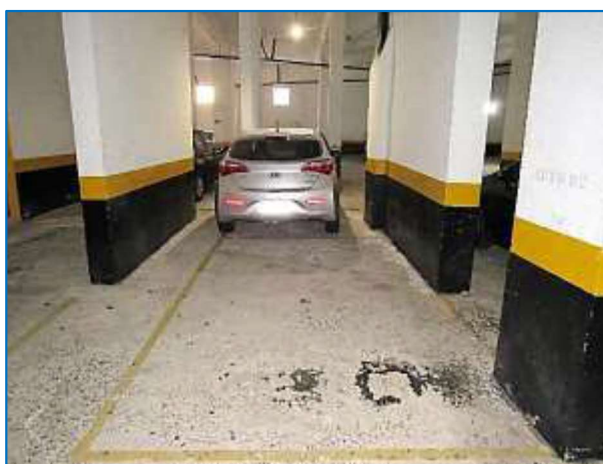


Vagas de estacionamento.



Vaga nº 75.

Vaga nº 76.



**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 TÉCNICO 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 privativa 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 13 elementos comparativos.

Obtidos os elementos comparativos homogêneos, 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 homogênea para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em: **Vu = R\$ 4.977,55/m<sup>2</sup> – agosto/2.020**



#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**



**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3

OBS: O valor unitário de R\$ 4.977,55/m<sup>2</sup> (quatro mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco 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 superestimativa 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**

**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

**- 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 “F<sub>OC</sub>” – 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:  $VB = A \times V_u - F_{OC}$



#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
CREA 0600.76679-3

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção

F<sub>oc</sub> = 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	DEPRECIACÃO (%)
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

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**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020  
 SETOR : 071 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 1.285,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Santa Inês NÚMERO : 509  
 COMP.: Cond. Jardim Paraíso BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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 : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

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 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Marques e Mercês Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-23650017  
 OBSERVAÇÃO :  
 AU: 105,00 m² + 2 VAGAS = 115,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -195,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.321,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -99,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.027,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9446
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 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009942-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020		
SETOR : 071	QUADRA : 120	ÍNDICE DO LOCAL : 1,285,47	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Santa Inês			NÚMERO : 509		
COMP.: Cond. Jardim Paraíso	BAIRRO : Parque Mandaqui		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE: Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	115,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²:	0,00 TOTAL M²: 115,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	4
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	2
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Alexandre Stalin Corretor de Imóveis				
CONTATO:	Corretor				TELEFONE: (11)-982023678
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
AU: 105,00 m² + 2 VAGAS = 115,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-198,26	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-100,70	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.101,04
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9446
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** 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020  
 SETOR : 071 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 1.285,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Santa Inês NÚMERO : 509  
 COMP.: Cond. Jardim Paraíso BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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 : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

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 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - AG. Santana  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29717963  
**OBSERVAÇÃO :**  
 AU: 105,00 m² + 2 VAGAS = 115,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -215,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.869,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -109,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.544,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9446
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



*(Handwritten signature)*

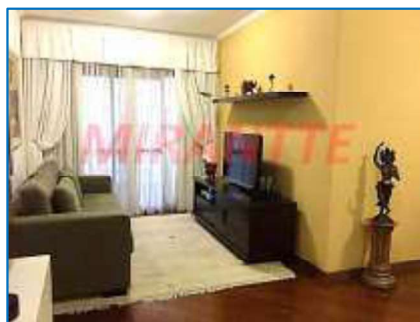
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009942-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 4</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020			
SETOR : 071	QUADRA : 120	ÍNDICE DO LOCAL : 1.285,47	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Avenida Santa Inês			NÚMERO : 509			
COMP.: Cond. Jardim Paraíso	BAIRRO : Parque Mandaqui	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,820	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		2	VAGAS DESCOB.:			0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA	115,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00	
TOTAL M² :						115,00
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :		13	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
APTO/ANDAR :		2	SUB-SOLOS :		2	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mirante Imóveis - AG. Santana					
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29717963					
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
AU: 105,00 m² + 2 VAGAS = 115,00 m²						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-188,77	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.086,96	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	89,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.989,52	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9808	
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 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009942-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.



**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020  
 SETOR : 071 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ires Leonor NÚMERO : 170  
 COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

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 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 130,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Lopes Pleno  
 CONTATO: TELEFONE: (11)-22832349  
 OBSERVAÇÃO:  
 AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.192,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.192,31
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 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009642-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020		
SETOR : 071	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Ires Leonor			NÚMERO : 170		
COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	130,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 130,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				SALÃO DE FESTAS :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MPI Imobiliária				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-56276767
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.192,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.192,31
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		



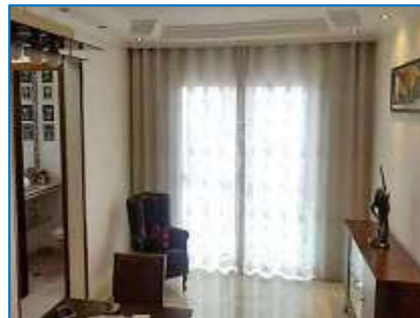
*Handwritten signature or initials.*

**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					
<b>DADOS DA FICHA</b> 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020		
SETOR : 071	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Ires Leonor			NÚMERO : 170		
COMP.: Edificio Santana's Garden			BAIRRO : Parque Mandaqui		
CEP :			UF : SP		
CIDADE : SAO PAULO - SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	130,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	130,00				
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	4
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:	18	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
APTO/ANDAR:	2	SUB-SOLOS:	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lupa ADM e Imobiliária S/S Ltda				
CONTATO:	TELEFONE : (11)-28136000				
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.846,15
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ires Leonor		NÚMERO : 170	
COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA 130,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 130,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 770.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Senior Imóveis			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-28397575		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.330,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.330,77
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	

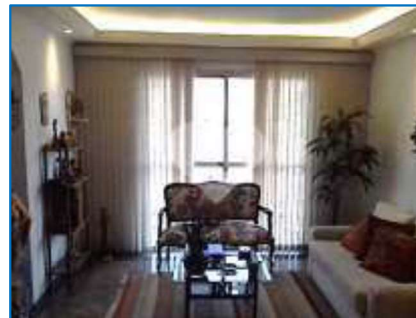


**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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					
<b>DADOS DA FICHA</b> 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020		
SETOR : 071	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1,049,49	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Ires Leonor			NÚMERO : 170		
COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	130,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²: 130,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				SALÃO DE FESTAS :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Condessa				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29714600				
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.707,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.707,69
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 112	ÍNDICE DO LOCAL : 1,049,49	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ires Leonor		NÚMERO : 170	
COMP.: Edifício Santana's Garden		BAIRRO : Parque Mandaqui	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,802	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	130,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	130,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	18
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	2
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes Condessa		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-29714600	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	149,17	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 :	4.153,85
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.303,01
		VARIAÇÃO :	1,0359



**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 - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020  
 SETOR : 071 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ires Leonor NÚMERO : 170  
 COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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 : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

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 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 130,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - AG. Santana

**CONTATO :**

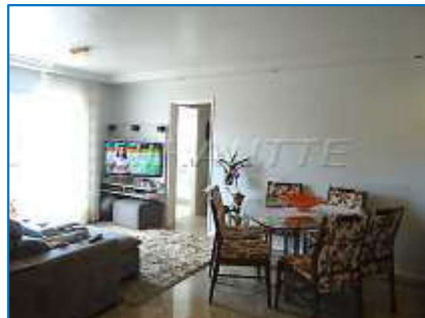
TELEFONE : (11)-29717963

**OBSERVAÇÃO :**

AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.776,92
OBSOLESCÊNCIA Fobus: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.776,92
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 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2020  
 SETOR: 071 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 1.049,49 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ires Leonor NÚMERO : 170  
 COMP.: Edifício Santana's Garden BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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 : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

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 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 130,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 695.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - AG. Santana

CONTATO :

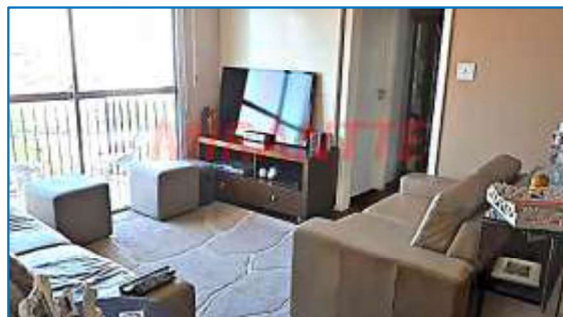
TELEFONE : (11)-29717963

OBSERVAÇÃO :

AU: 120,00 m² + 2 VAGAS = 130,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.811,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.811,54
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	



*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**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020  
 SETOR : 071 QUADRA : 464 ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,46 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Plínio Colás NÚMERO : 388  
 COMP.: Edifício Parque Savoy BAIRRO : Parque Mandaqui 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) 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 : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

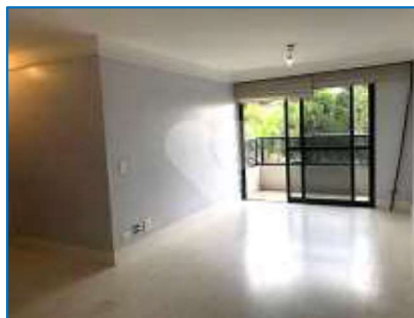
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes Positano  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-35090008  
 OBSERVAÇÃO :  
 AU: 110,00 m² + 2 VAGAS = 120,00 m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -75,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 85,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.885,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0021
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**

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : R. Ires Leonor 170 DATA : 18/08/2020  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO<sup>0,8</sup>  
 OBSERVAÇÃO :  
 AU: 120,00 m<sup>2</sup> + 2 VAGAS = 130,00 m<sup>2</sup>

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.049,49
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Santa Inês ,509	5.321,74	5.027,11	0,9446
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Santa Inês ,509	5.400,00	5.101,04	0,9446
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Santa Inês ,509	5.869,57	5.544,61	0,9446
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Santa Inês ,509	5.086,96	4.989,52	0,9808
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Ires Leonor ,170	5.192,31	5.192,31	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Ires Leonor ,170	5.192,31	5.192,31	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Ires Leonor ,170	4.846,15	4.846,15	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Ires Leonor ,170	5.330,77	5.330,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Ires Leonor ,170	4.707,69	4.707,69	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Ires Leonor ,170	4.153,85	4.303,01	1,0359
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Ires Leonor ,170	4.776,92	4.776,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Ires Leonor ,170	4.811,54	4.811,54	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Plínio Colás ,388	4.875,00	4.885,20	1,0021



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

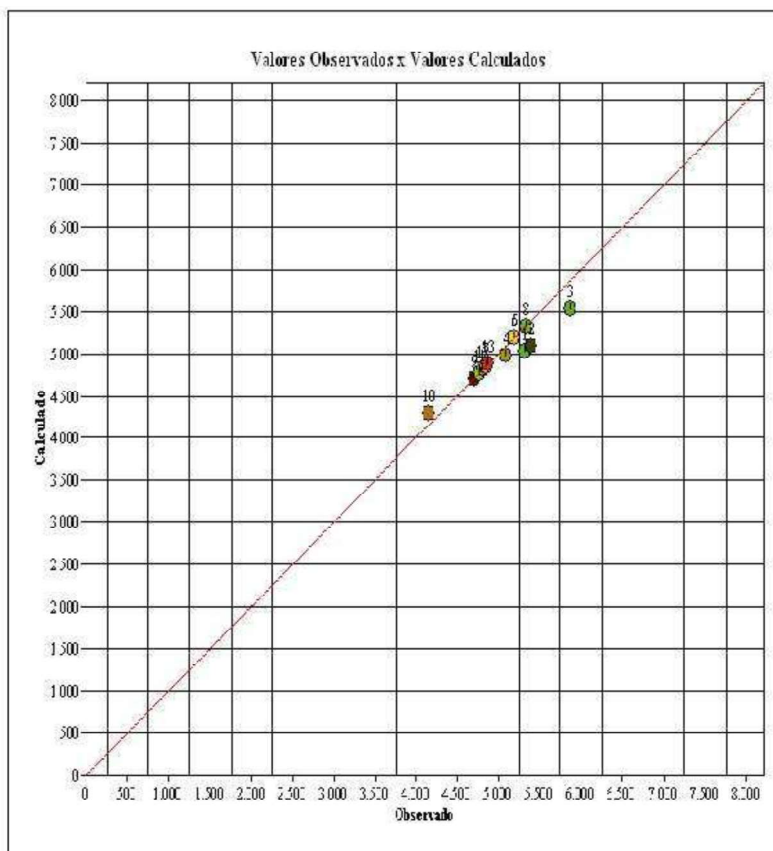
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.321,74	5.027,11
2	5.400,00	5.101,04
3	5.869,57	5.544,61
4	5.086,96	4.989,52
5	5.192,31	5.192,31
6	5.192,31	5.192,31
7	4.846,15	4.846,15
8	5.330,77	5.330,77
9	4.707,69	4.707,69
10	4.153,85	4.303,01
11	4.776,92	4.776,92
12	4.811,54	4.811,54
13	4.875,00	4.885,20

**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

**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**  
**CREA 0600.76679-3**

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : Rua Ires Leonor 170 Edifício Santana's garden Parque Mandaqui SAO PAULO - SP Data : 18/08/2020  
 Cliente : Avaliação  
 Área terreno m² : 2.292,00 Edificação m² : 130,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.043,45  
 Desvio Padrão : 419,53  
 - 30% : 3.530,41  
 + 30% : 6.556,48

Coefficiente de Variação : 8,3200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.977,55  
 Desvio Padrão : 313,29  
 - 30% : 3.484,29  
 + 30% : 6.470,82

Coefficiente de Variação : 6,2900

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12	
1 Carac. do imóvel avaliando	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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.977,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.977,55000

VALOR TOTAL (R\$) :347.081,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.859,73

INTERVALO MÍNIMO : 4.859,72

INTERVALO MÁXIMO : 5.095,37

INTERVALO MÁXIMO : 5.095,38

**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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2020 às 10:49, sob o número WTAT20701293683 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009642-97.2016.8.26.0008 e código C427F05.

#### 4.- AVALIAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

De acordo com os critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, item VI – VI.9 - “Recomendações”, as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal. Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: **VI = S x Vu**

##### 4.1.- VAGA DE GARAGEM Nº 75

A = área privativa da unidade = 12,00 m<sup>2</sup>

S = Área homogeneizada (A/2) = 6,00 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário = R\$ 4.977,55/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VI = 6,00 m<sup>2</sup> x R\$ 4.977,55 m<sup>2</sup> = R\$ 29.865,30, ou em números redondos:

**VI = R\$ 30.000,00** (trinta mil reais)

base: agosto/2020.

##### 4.2.- VAGA DE GARAGEM Nº 76

A = área privativa da unidade = 12,00 m<sup>2</sup>

S = Área homogeneizada (A/2) = 6,00 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário = R\$ 4.977,55/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VI = 6,00 m<sup>2</sup> x R\$ 4.977,55 m<sup>2</sup> = R\$ 29.865,30, ou em números redondos:

**VI = R\$ 30.000,00** (trinta mil reais)

base: agosto/2020.



#### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI  
CREA 0600.76679-3

## 5.- CONCLUSÃO

Através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado para os imóveis:

### 5.1.- VALOR DA VAGA DE GARAGEM N.º 75:

- Matrícula nº 75.189, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

**VAGA DE GARAGEM N.º 75 - EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN**  
**RUA IRES LEONOR, Nº 170**  
**VALOR = R\$ 30.000,00**  
(trinta mil reais)  
base: agosto de 2020.

### 5.2.- VALOR DA VAGA DE GARAGEM N.º 76:

- Matrícula nº 75.190, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

**VAGA DE GARAGEM N.º 76 – EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN**  
**RUA IRES LEONOR, Nº 170**  
**VALOR = R\$ 30.000,00**  
(trinta mil reais)  
base: agosto de 2020.



## 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

## 6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de a avaliação de 39 (trinta e nove) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidas compactados eletronicamente.

Acompanha o presente Laudo: ANEXO - I = Croqui do apartamento tipo do Edifício Santana´s Garden.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de agosto de 2.020.



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 DO EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN**



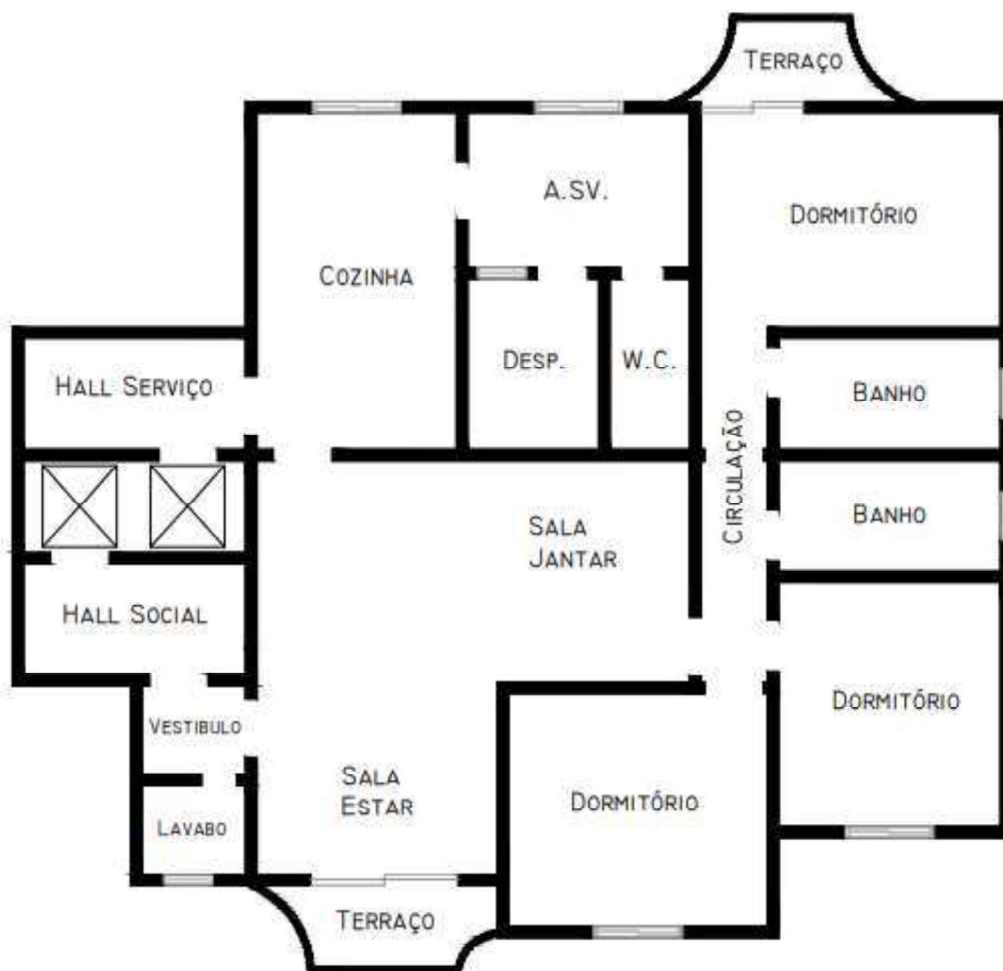
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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



EDIFÍCIO SANTANA'S GARDEN - APTO. "TIPO"  
 RUA IRES LEONOR, Nº 170

**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