

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

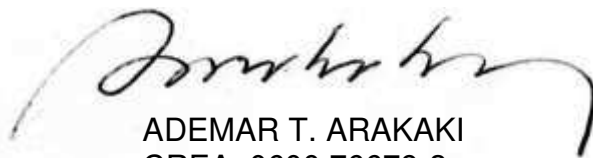
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL**

PROCESSO DIGITAL Nº. 1006741-88.2018.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **TRIBÁSICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTROS**, em face de **GIRU'S MODAS E CONFECÇÃO LTDA – ME e OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, apresentar as suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou os valores de mercado para os imóveis, descritos conforme resumo a seguir.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de abril 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 15/04/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR120270055013220. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006741-88.2018.8.26.0008 e código B80F8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

RESUMO



1.- Imóvel de uso residencial, localizado na Rua Peres Júnior, nº 36, Vila Vitório Mazzei, Capital/São Paulo:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 664.000,00
 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais)
 base: abril 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

Este documento é cópia autogerada pelo sistema de gestão de documentos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



2.- Imóvel de uso residencial, localizado na Rua Verona, nº 157, Jardim Leonor Mendes de Barros, Capital/São Paulo:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.675.000,00
(dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)
base: abril 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDNO L. FERREIRA, site: www.tribunatransparencia.org.br, processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis, assim descritos nas matrículas:

Imóvel 1) matrícula nº 80.344, registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 201/208):

Um prédio com a área construída de 149,80 metros quadrados e respectivo terreno, situados à rua Peres Júnior, sem número, lote 02, parte do antigo lote nº 16, da quadra “B”, da Vila Vitória Mazzei, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, medindo 5,00 metros de frente, por 33,30 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o Imóvel, na confrontação com o lote nº 15, distando este lado, 32,00 metros da esquina da Avenida Vitória Mazzei, por 33,50 metros da frente aos fundos, do outro lado, confrontando com o prédio sem número (lote 01) de propriedade de Jorge Hideki e outros, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confronta com os fundos do lote nº 05, da rua Sebastião Arruda, encerrando a área de 167,00 metros quadrados.

Contribuinte: 070.127.0045-9.

Imóvel 2) matrícula nº 79.903, registrada no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 234/244):

Uma casa e respectivo terreno, situados à Alameda Verona, nº 133, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, medindo o terreno que é formado pelos lotes nºs 8 e 9 da quadra 18, 20,00 metros de

**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

frente para a referida Alameda, também conhecida por Rua Verona, 27,50 metros em ambos os lados, da frente aos fundos onde tem a mesma largura da frente, encerrando a área de 550,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 7, pelo lado esquerdo com o lote 10 e pelos fundos com os lotes 36 e 37 todos da mesma quadra.

Contribuinte: 070.358.0019-0.

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da perícia. O Requerido franqueou o acesso aos imóveis e acompanhou as vistorias.

2.1.- IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA PERES JÚNIOR, Nº 36, VILA VITÓRIO MAZZEI, CAPITAL/SP

2.1.1.- DO LOCAL

2.1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de imóvel consistente de terreno, com edificação assobradada, de uso residencial, situado na Rua Peres Junior, nº 36, Vila Vitório Mazzei, Capital/SP.

2.1.1.2.- 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:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

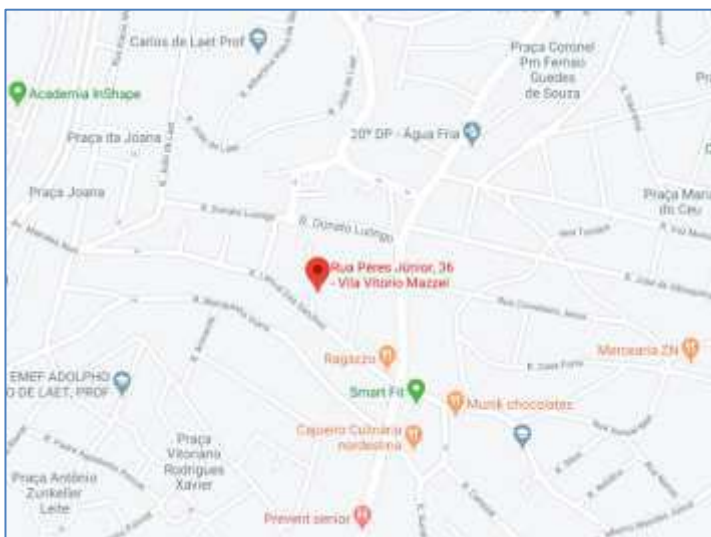
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº 0600.76679-3, cujo conteúdo é válido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B610F8645.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

SETOR:	070
QUADRA:	127
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 907,69

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 autogerada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Peres Júnior, no trecho onde se localiza o imóvel.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'At', located below the second photograph.

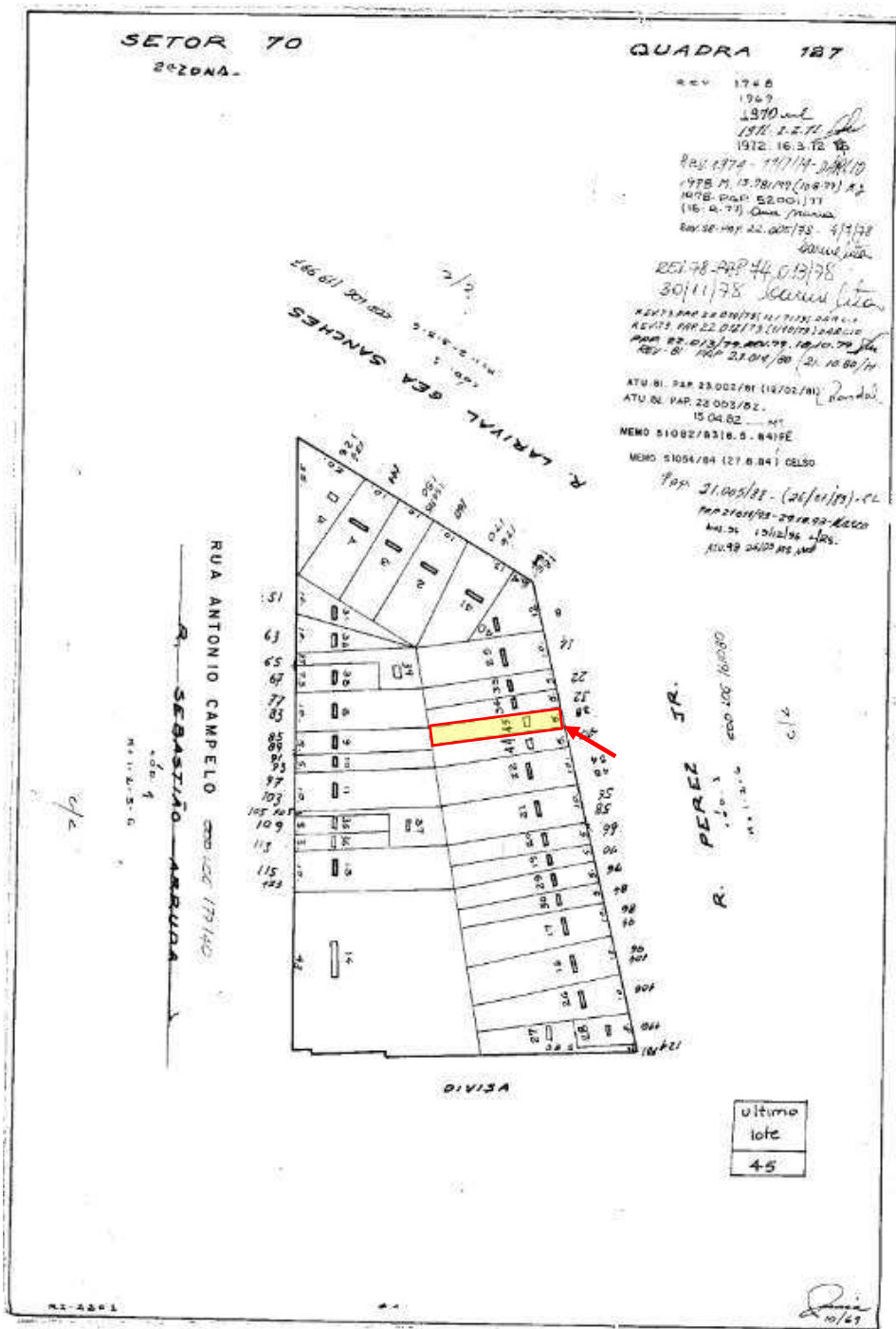
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CREA 0600.76679-3, e publicado no sistema de acesso público do Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura - CREA/SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F86A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A Planta da Quadra Fiscal, a Certidão de Dados Cadastrais e o Croqui do Imóvel são mostrados 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

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 070.127.0045-9

Local do Imóvel:
R PERES JUNIOR, 36
ANTIGO S/N CEP 02409-004
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PERES JUNIOR, 36
ANTIGO S/N CEP 02409-004

Contribuinte(s):
CPF 127.767.848-05 ROSANGELA FATIMA PIERNA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	167	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	167		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	938,00
- da construção:	1.368,00

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

- da área incorporada:	156.646,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	155.952,00
Base de cálculo do IPTU:	312.598,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

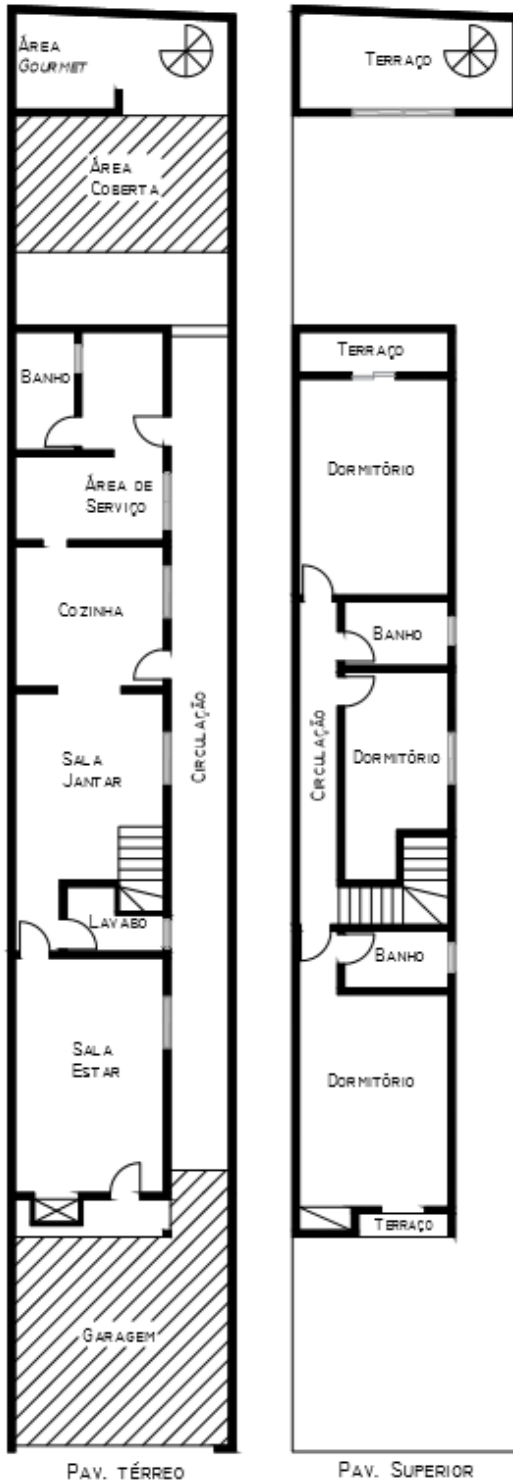


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 autogerada do sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

CROQUI DO IMÓVEL



RUA PÉRES JÚNIOR, Nº 36

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 digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F8645.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Av. Água Fria e logradouros circunvizinhos.

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

2.1.1.5.- 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

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a 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		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básica	C.A. máxima	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros		Altura de edificação superior a 10 metros
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	40	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	0,85	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
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,85	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)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	20	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				
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa	5	125	150	20.000
		ZEIS-1				
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
ZEIS-4						
ZDE	ZEIS-5	5	125	20	1.000	
	ZDE-1					
ZPI	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-1					
	ZPI-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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B60F85F5.

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



2.1.2.- DO IMÓVEL

2.1.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 5,00 metros em projeção para a Rua Peres Júnior e área total de 167,00 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 33,40 metros.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCIANO YURI S. OLIVEIRA, sob a assinatura digital dos signatários, conforme o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código BB0B85R5. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código BB0B85R5.

2.1.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial, contendo, no pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, sala de jantar, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, circulação lateral e área coberta nos fundos com espaço gourmet e no pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e terraços, encerrando a área total construída de 150,00 m², podendo ser classificada como “1.2.5 – Casa Padrão Médio”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”.

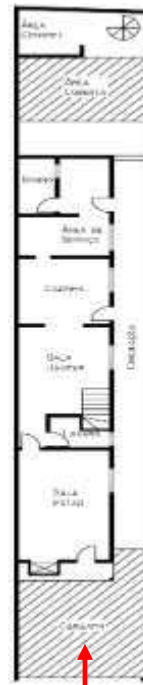
As fotografias a seguir, ilustram os aspectos do local, e as características do imóvel.



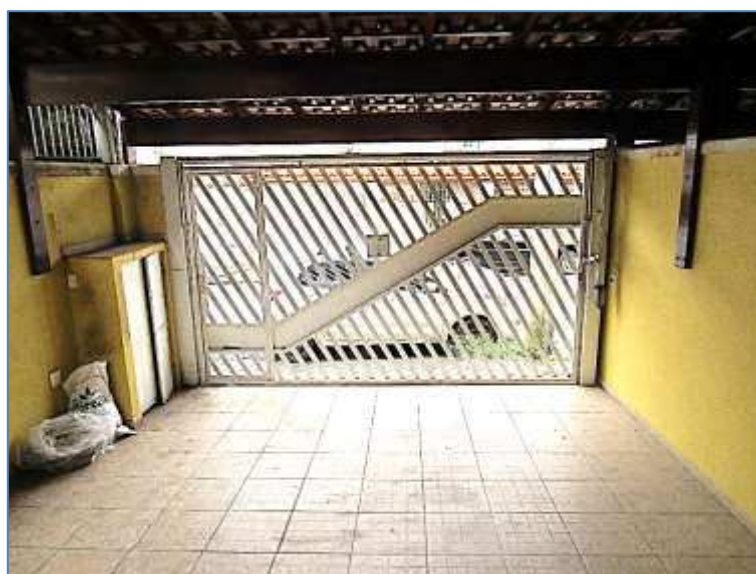
Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PAVIMENTO TÉRREO



Garagem.



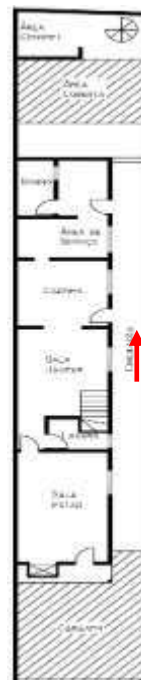
Outra vista da garagem.

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Circulação lateral.



Área coberta nos fundos.

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 não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Sala de estar.



Outra vista da sala de estar.

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 uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Circulação.



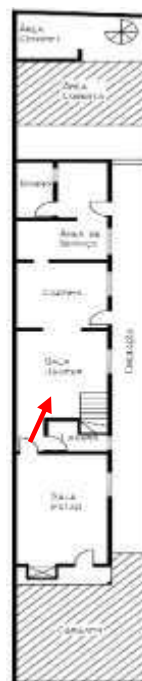
Lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

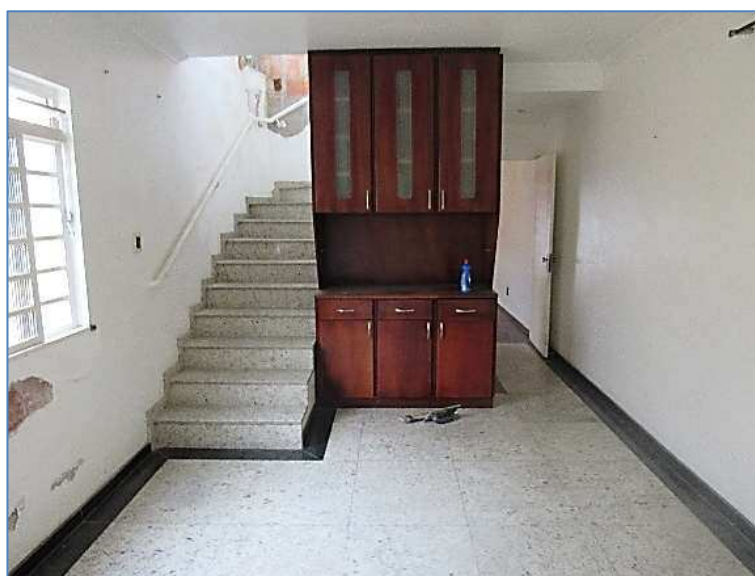
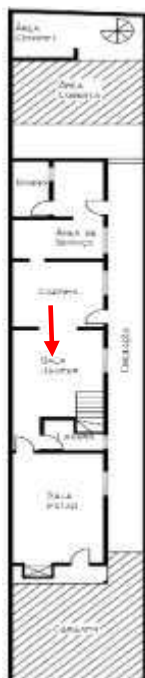
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS FERREIRA DE SALES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Sala de jantar.



Outra vista da sala de jantar e escada de acesso ao pavimento superior.

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CREA 0600.76679-3, e publicado no sistema de acesso público. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Cozinha.



Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDRº CARLOS DA SILVA, sob a chancela digital do Engenheiro ARAKAKI, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia de Edificações (CBBE) sob o nº 120222, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia de Edificações (CBBE) sob o nº 120222, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia de Edificações (CBBE) sob o nº 120222, inscrita no Conselho Brasileiro de Engenharia de Edificações (CBBE) sob o nº 120222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Área de serviço.



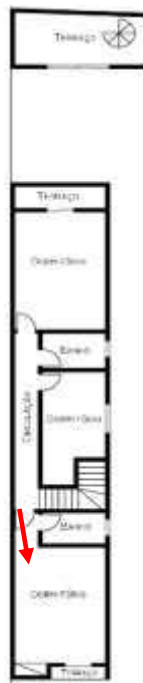
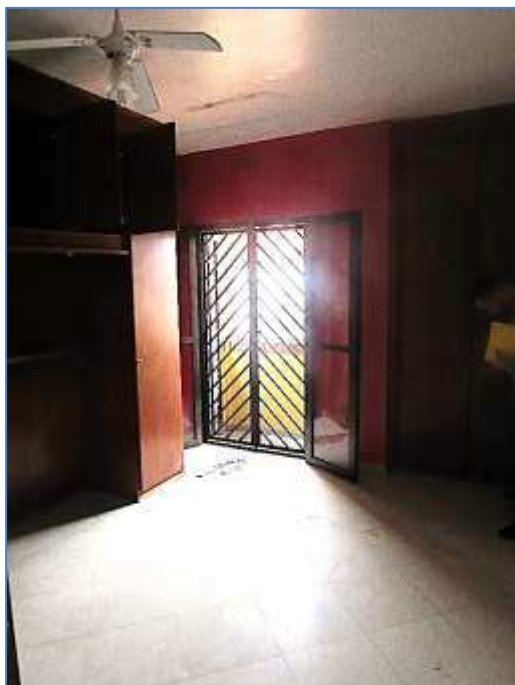
Banheiro de empregada.

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

PAVIMENTO SUPERIOR



Dormitório 1 – suíte.



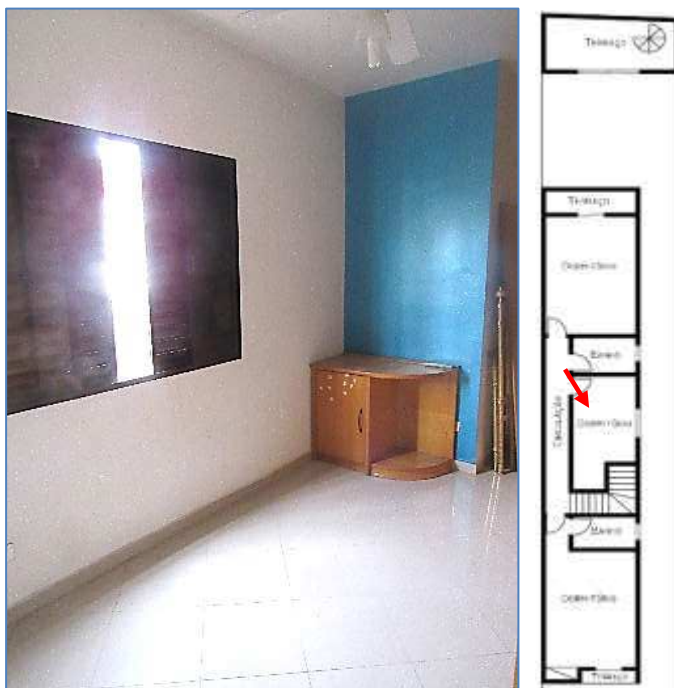
Banheiro – suíte.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

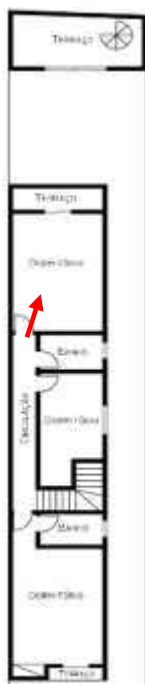
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, EID nº 10.411.040, sob o nº 10.411.040, para o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 2.



Dormitório 3.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ademar T. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS FERREIRA, sob a supervisão de Sandoval Roberto de Jesus. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

2.1.3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

2.1.3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

Vt = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº em 11/08/2018 às 10:04:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código BB0088545.

2.1.3.1.1.- TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

2.1.3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,50 a 2,00.



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

O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Após a homogeneização, será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maior que o desvio padrão



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

dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 13 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoavaliarPro” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

elasticidade de preços

localização

fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)

fatores padrão construtivo e depreciação

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 2.577,31/m² - abril/2.020**

Apresentamos a seguir, os elementos pesquisados e as respectivas homogeneizações:



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		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 372	ÍNDICE DO LOCAL : 1.248,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Santa Inês		NÚMERO : 686	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vitória Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$):1.437,43
VAGAS : 1	PAVIMENTOS :2		
VALOR CALCULADO (R\$):	145.296,83	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mirante Intermediações de Negócios e ADM		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29977940		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.047,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.243,16
		VARIAÇÃO : 0,7362
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO em 21/03/2020 às 13:04:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 240 ÍNDICE DO LOCAL : 890,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adelfa de Figueiredo NÚMERO : 110
 COMP.: BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,582 CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 255.091,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lello Imóveis ZN Vendas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-30180000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.099,39
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.275,74
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0569
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 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 autogerada do sistema de avaliação de imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5.

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 : 21/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 374 ÍNDICE DO LOCAL : 1.219,23 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ângelo Ricchiutti NÚMERO : 144
 COMP.: BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 90,00 TESTADA - (cf) m 4,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 193,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,687 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 264.158,13 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Mirante Intermediações de Negócios e ADM
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29977940
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.064,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.219,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7920
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,06	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 391 ÍNDICE DO LOCAL : 1.281,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão João Noronha NÚMERO : 105
 COMP.: BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 157,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,55
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 193,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 232.628,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MGP Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26321999
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.817,69
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.275,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8077
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,05		



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EID nº 10.111.111.111. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 391	ÍNDICE DO LOCAL : 1.269,94	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisco Ataíde		NÚMERO : 148	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	104,00	TESTADA - (cf) m	4,00
PROF. EQUIV. (Pe):	26,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	250,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 28	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,761		
CUSTO BASE (R\$):	1.437,43		
VAGAS :	4		
PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	379.030,89		VALOR ARBITRADO (R\$):
0,00			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		ADICIONAL 06:
1,00			
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Peloso Empreendimento Imobiliário		
CONTATO :			TELEFONE : (11)-22830843
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 4.143,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.272,69
		VARIAÇÃO : 0,7897
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO. Para validar a autenticidade do documento, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 375	ÍNDICE DO LOCAL : 1.283,40	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Fúlvio Morganti		NÚMERO : 696	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	182.808,96	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Bolsão Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-43692420	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.377,53
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.388,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7073
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 105	ÍNDICE DO LOCAL : 1.119,87	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Inácio Mammana		NÚMERO : 273	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	170,00 MF
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL : 43 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,530	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	179.504,25	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lello Imóveis NZ Vendas		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-30180000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.883,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.337,59
		VARIAÇÃO : 0,8109
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR120270058013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020
 SETOR : 071 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 1.129,18 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bernardo de Araújo Carvalhal NÚMERO : 338
 COMP.: BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 72.405,07 **VALOR ARBITRADO (R\$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MPI Imoveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-56276767
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.584,12
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.056,23
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7957
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 132	ÍNDICE DO LOCAL : 1.095,30	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Helena do Sacramento		NÚMERO : 83	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	110,00	TESTADA - (cf) m	5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 MF
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,212	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	136.829,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Andes Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22812000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,03	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.683,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.156,01
		VARIAÇÃO : 0,8039
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO em 21/03/2020 às 13:04:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020
 SETOR : 071 QUADRA : 518 ÍNDICE DO LOCAL : 1.046,38 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Liliana NÚMERO : 60
 COMP. : BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 183.851,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Durval de Freitas
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-998239642
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.592,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.228,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8593
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370058613820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 518	ÍNDICE DO LOCAL : 1.040,17	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pestana		NÚMERO : 167	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	225,00	TESTADA - (cf) m	7,50
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	170,00 MF
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL : 33 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,680	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	230.307,33	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	SGM Imóvel		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-35889881	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,12	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.176,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.285,26
		VARIAÇÃO : 1,0500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370058013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

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 : 21/03/2020
 SETOR : 071 QUADRA : 465 ÍNDICE DO LOCAL : 1.017,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Plínio Colas NÚMERO : 181
 COMP.: BAIRRO : Vila Vítório Mazzei 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 12,86
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 250.130,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Escodelar Inteligência Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24761887
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.510,39
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.561,73
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0205
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,08	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



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

Este documento é cópia não autenticada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 464	ÍNDICE DO LOCAL : 1.137,46	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Plínio Colas		NÚMERO : 377	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vitorio Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			18,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :			120,00 MF
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL :	28 anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):		0,729	CUSTO BASE (R\$):1.437,43
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):		174.284,48	VALOR ARBITRADO (R\$):
			0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	630.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA :	Lello Imóveis ZN Vendas		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-30180000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,06	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.363,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.204,59
		VARIAÇÃO : 0,7344
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 21/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR120270058013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Péres Júnior, 36 DATA : 25/03/2020
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	907,69
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Santa Inês ,686	3.047,03	2.243,16	0,7362	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Adelfa de Figueireiro ,110	3.099,39	3.275,74	1,0569	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Ângelo Ricchiutti ,144	4.064,91	3.219,41	0,7920	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Capitão João Noronha ,105	2.817,65	2.275,73	0,8077	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Ataíde ,148	4.143,93	3.272,65	0,7897	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Fúlvio Morganti ,696	3.377,53	2.388,77	0,7073	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Inácio Mammana ,273	2.883,97	2.337,55	0,8105	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Bernardo de Araújo Carvalhal ,338	2.584,12	2.056,23	0,7957	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Helena do Sacramento ,83	2.683,37	2.156,01	0,8035	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Liliãna ,60	2.592,91	2.228,15	0,8593	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pestana ,167	2.176,41	2.285,26	1,0500	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Plínio Colas ,181	2.510,39	2.561,73	1,0205	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Plínio Colas ,377	4.363,51	3.204,59	0,7344	1,0002



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

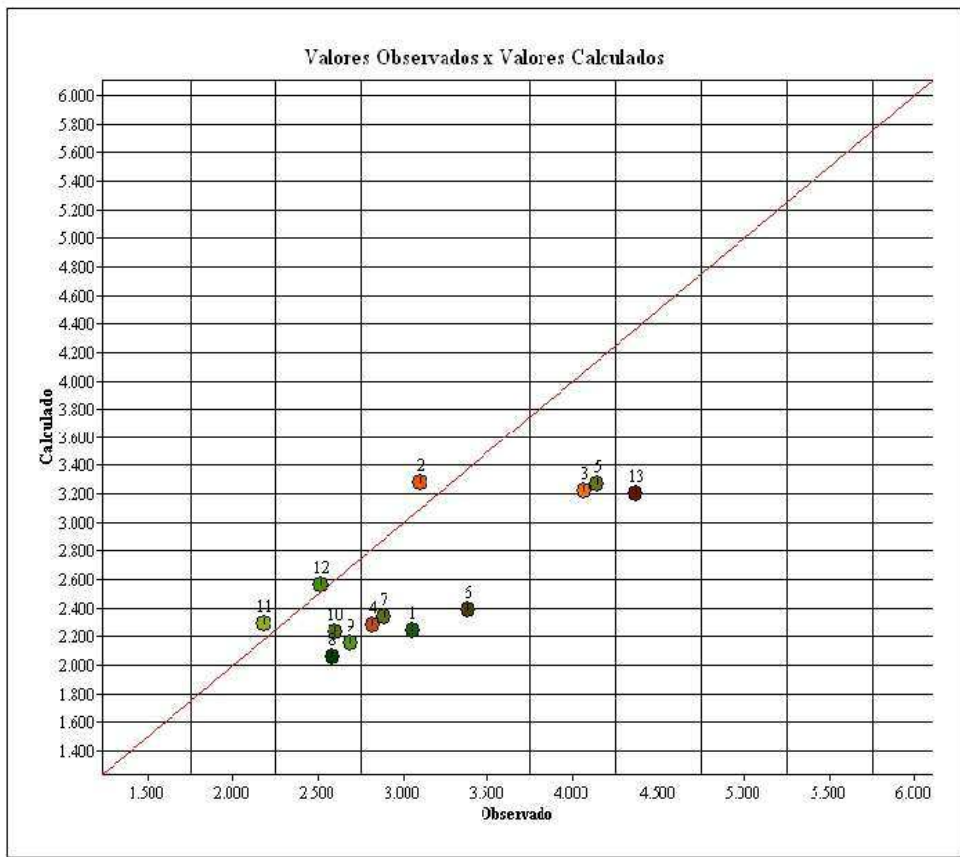
Este documento é cópia autogerada do sistema de avaliação de imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.047,03	2.243,16
2	3.099,39	3.275,74
3	4.064,91	3.219,41
4	2.817,65	2.275,73
5	4.143,93	3.272,65
6	3.377,53	2.388,77
7	2.883,97	2.337,55
8	2.584,12	2.056,23
9	2.683,37	2.156,01
10	2.592,91	2.228,15
11	2.176,41	2.285,26
12	2.510,39	2.561,73
13	4.363,51	3.204,59

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 11/08/2023 às 13:04:00, sob o número WTCR12023700560136220. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB65A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Terreno	Local : Rua Péres Júnior 36 - Vila Vitória Mazzei SAO PAULO - SP	Data : 25/03/2020
Cliente : Avaliação	Modalidade : Venda	
Área m² : 167,00	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.103,47	Média Unitários : 2.577,31
Desvio Padrão : 690,46	Desvio Padrão : 476,90
- 30% : 2.172,43	- 30% : 1.804,11
+ 30% : 4.034,51	+ 30% : 3.350,50
Coefficiente de Variação : 22,2500	Coefficiente de Variação : 18,5000

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 as caract dos dos dados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	<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\$):	2.577,31	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0600
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	56.083,01
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	2.731,04000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 2.397,95		INTERVALO MÍNIMO : 2.471,37	
INTERVALO MÁXIMO : 2.756,67		INTERVALO MÁXIMO : 2.990,71	
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 ARAKAKI ADEMAR T. ARAKAKI e EIDR0. Para verificar a validade das assinaturas, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F86A5.

2.1.3.1.3. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times (Vu + Ca)$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Ca = Coeficiente de área

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 1.^a Zona Residencial Popular, cuja frente de referência (Fr) é de 5,00 m, profundidade mínima (Pmi) é de 15,00 m e profundidade máxima (Pma) é de 30,00 m.

O Coeficiente de frente (Cf) em se tratando de zona de uso residencial horizontal popular, não se aplica.

O Coeficiente de profundidade, para terrenos classificados na 1.^a Zona, também não se aplica.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas também não se aplica ao presente caso.

Em zona residencial horizontal popular (1.ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, através da seguinte expressão:

$$Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do terreno}$$

Conforme a referida Norma temos os seguintes parâmetros, para os imóveis localizados na 1ª zona (Residencial Horizontal Popular):

- Profundidade mínima para a região: 15,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 30,00 metros
- Frente de referência 5,00 metros
- Área de referência do lote 125,00 m ²

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

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

Tabela 1 - Grupos I e II

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

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB6545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia:

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

- Fatores quanto à consistência do terreno:

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº 0600.76679-3, cujo conteúdo é válido para fins de avaliação e pericia. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B60FB645.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.1.3.2.- BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP através de sua Câmara de Avaliações recomenda que quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações” conforme Tabela 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDIO L. FERREIRA, em 04/12/2025 às 10:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB6A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₃N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₃N do SINDUSCON/SP.

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

Este documento é cópia autogerada do sistema de gestão documental do IBAPE SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B80FB85R5.

2.1.3.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

HEIDECKE:
$$D = A + (1 - C) * C$$



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDÓ UN. A validação da assinatura do documento pode ser verificada no site: https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS FERREIRA DE SAUSSE, em 20/08/2018 às 13:04. Subscreva o número WTCR120237005560136220. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB6545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº em 11/08/2018 às 10:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B10188645.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CPF nº 040.531.040-00, inscrita no RFB nº 040.531.040-00, sob o nº de registro 040.531.040-00, e código BB0188545. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código BB0188545.

2.1.3.3.- VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma simples das parcelas Terreno mais Benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0.

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

2.1.4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

2.1.4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se então, para o cálculo do valor do terreno:

VT = Valor do terreno procurado

At = 167,00 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.577,31/m²

Ca = $(125/A)^{0,20}$



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

2.1.4.1.1. - CÁLCULO DO FATOR ÁREA

- área de referência do lote = 125,00 m²

- área do terreno = 167,00 m²

$$Ca = (125/A)^{0,20} = (125,00/167,00)^{0,20} = 0,943710$$

2.1.4.1.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = 2.577,31/[1 + (0,943710 - 1)] = R\$ 2.731,04/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.731,04/m^2$$

2.1.4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.731,04/m^2 \times 167,00 \text{ m}^2 = R\$ 456.083,68$$

ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 456.000,00

(quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)

2.1.4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e adotada para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de



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

conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

2.1.4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Considerando que a edificação se enquadra na classe 1 – residencial, grupo 1.2 – casa, e no padrão 1.2.5. “Residencial Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2.- Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5.- Padrão Médio

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8N

$Vu = 1,386 \times R\$ 1.437,43/m^2 = R\$ 1.992,27/m^2$

Área construída = 150,00 m²

Idade física = 25 anos

2.1.4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 150,00 m²

Vu = valor unitário da construção = R\$ 1.992,27/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 25 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = e (necessitando de reparos simples)

K = 0,619

Substituindo e calculando:

$VB = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.992,27/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 207.753,91 ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 208.000,00

(duzentos e oito mil reais)

2.1.4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI= R\$ 456.000,00 + R\$ 208.000,00 = R\$ 664.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 664.000,00

(seiscentos e sessenta e quatro mil reais)

base: abril/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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 11/04/2020 às 13:04:03, sob o número WTCR120270056013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.

2.2.- IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VERONA, Nº 157, JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS, CAPITAL/SP

2.2.1.- DO LOCAL

2.2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de imóvel consistente de terreno, com edificação assobradada, de uso residencial com três pavimentos, situado na Rua Verona, nº 157, Jardim Leonor Mendes de Barros, Capital/SP.

2.2.1.2.- 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:	070
QUADRA:	358
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.428,30/2019

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia autogerada de um sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F8565.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Verona, no trecho onde se localiza o imóvel.



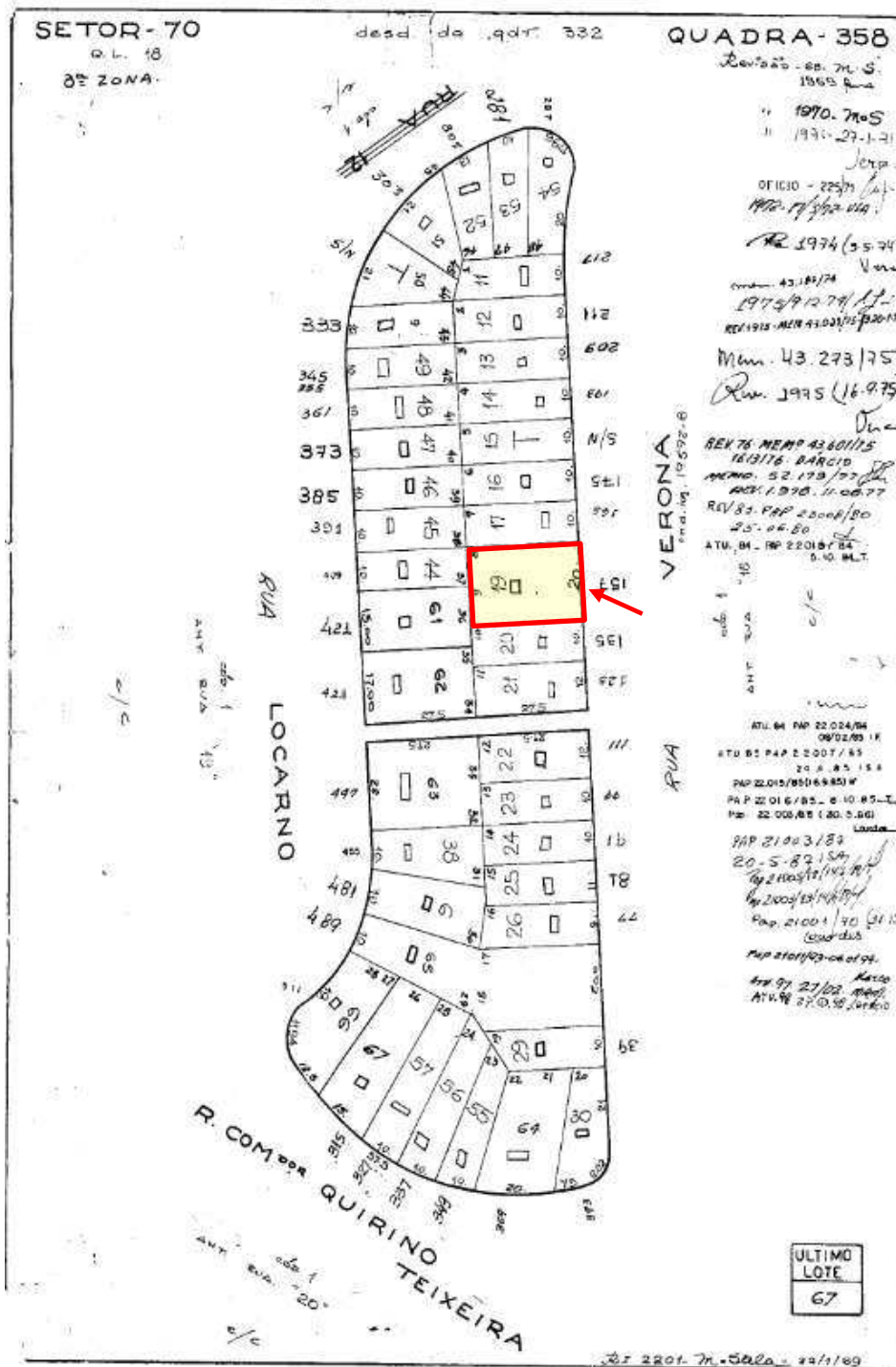
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B8645.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A Planta da Quadra Fiscal, a Certidão de Dados Cadastrais e o Croqui do Imóvel são mostrados 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

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 070.358.0019-0

Local do Imóvel:
 R VERONA, 157
 CEP 02348-050
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R VERONA, 157
 CEP 02348-050

Contribuinte(s):
 CPF 086.807.488-89 VANDERLEI APARECIDO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	550	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	550		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	436	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	220	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.477,00		
- da construção:	1.753,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	812.350,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	489.158,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.301.508,00		

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>



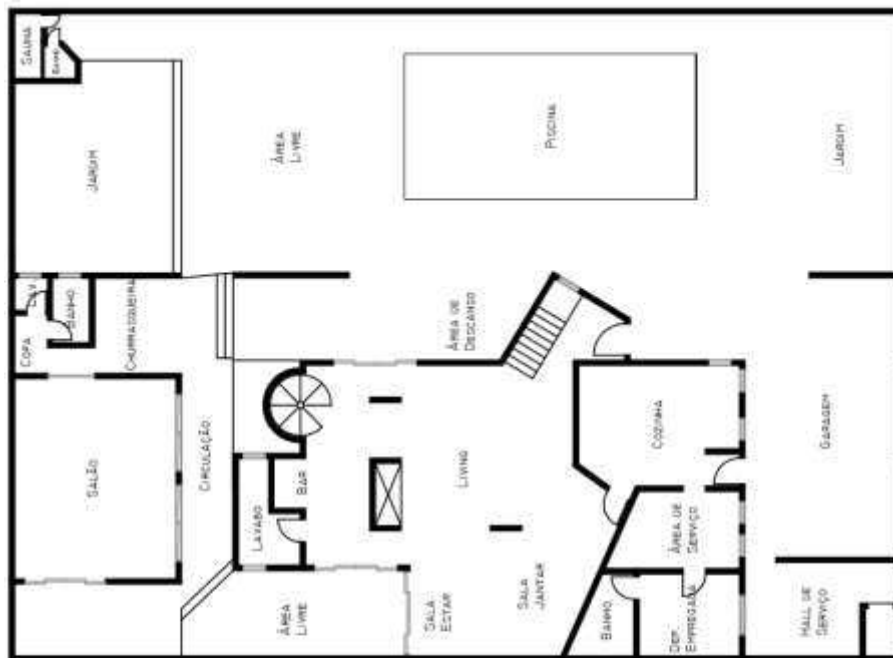
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

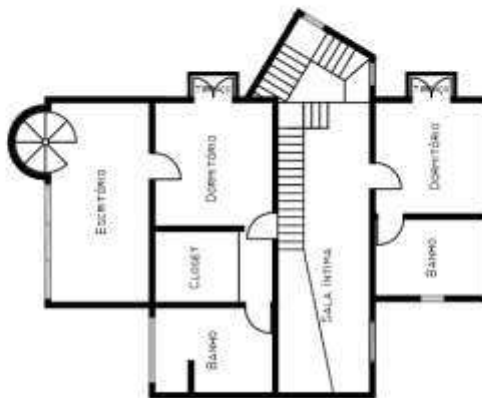
Este documento é cópia autogerada pelo sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

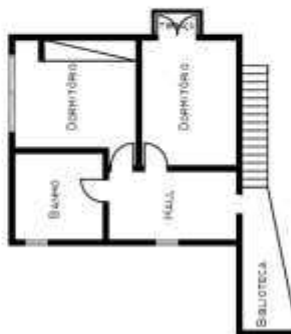
CROQUI DO IMÓVEL



PAV. TÉRREO



1º PAV. SUPERIOR



2º PAV. SUPERIOR

RUA VERONA, Nº 157

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

2.2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Avenida Nova Cantareira e logradouros circunvizinhos.

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

2.2.1.5.- 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, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1), que são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, com predominância de lotes de médio porte.

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		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (II)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	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)	
	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)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

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



2.2.2.- DO IMÓVEL

2.2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 20,00 metros em projeção para a Rua Verona e área total de 550,00 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 27,50 metros.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CREA 0600.76679-3, e publicado no Diário Oficial do Município de São Bernardo do Campo em 04/12/2020 às 13:31:04. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

2.2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial com três pavimentos, contendo no pavimento térreo garagem, sala de estar, sala de jantar, living, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, piscina, sauna, jardins, salão de festas com churrasqueira, copa, vestiário, lavabo e banheiro, e no primeiro pavimento superior: dois dormitórios suítes com terraço, closet, sala íntima e escritório, e no segundo pavimento superior: biblioteca, dois dormitórios e banheiro, encerrando a área total construída de 436,00 m², podendo ser classificada como “1.2.6 – Casa Padrão Superior”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”.

As fotografias a seguir, ilustram os aspectos do local, e as características do imóvel.



Fachada 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

PAVIMENTO TÉRREO



Garagem.



Outra vista da garagem.

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 autogerada de um sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Circulação / Piscina.



Piscina.

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 autogerada do sistema de gestão documental e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Jardim.



Sauna.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

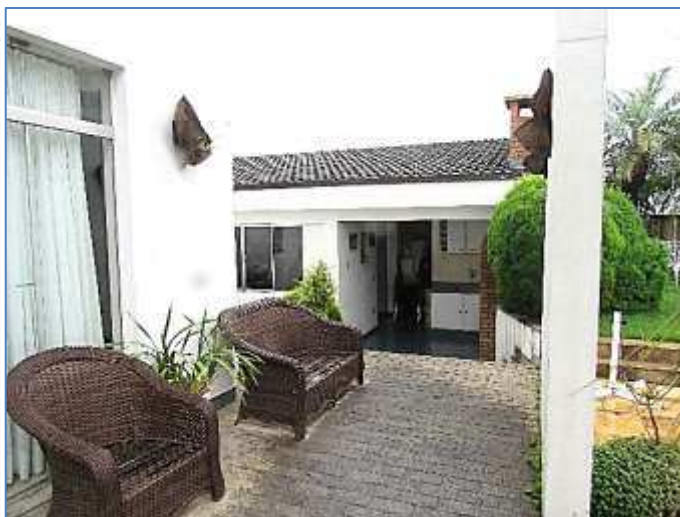
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EID nº 10.111.010.000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85F5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Ducha.



Área de descanso / 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS FERREIRA, sob a supervisão de Selo Digital do Cartório de São Bernardo do Campo nº 04.225/2022 de 31/04/2023, inscrita no número de Registro Profissional nº 1203700550013820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.



Espaço gourmet / churrasqueira.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EID nº 12.111.011, site: www.assessoria.wt.com.br, processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85A5.



Copa.



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. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.



Hall de acesso.



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CREA 0600.76679-3, e publicado no sistema de autenticação digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Sala de jantar.



Living.

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 autogerada do sistema de gestão documental. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Sala.



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 autogerada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Bar.



Escada de acesso ao escritório.

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, EID nº 0600.76679-3, sob o número de registro WTCR1202370056013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006748-88.2018.8.26.0208 e código B60F86A5.

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, CREA 0600.76679-3, e publicado no sistema de autenticação digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.



Dormitório de empregada.



Banheiro de empregada.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

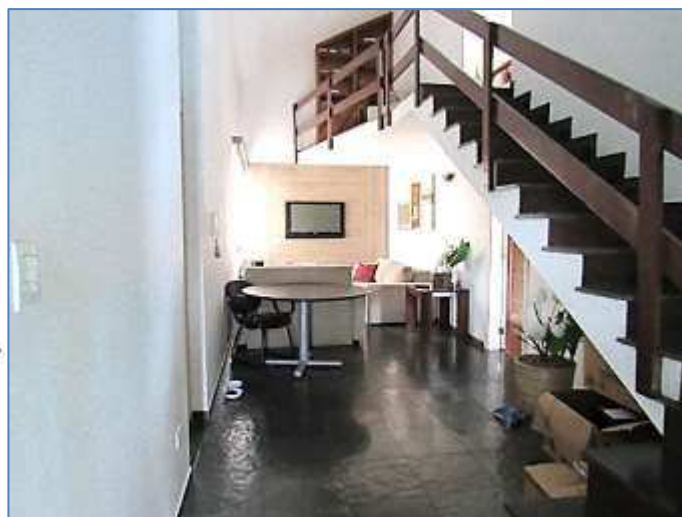
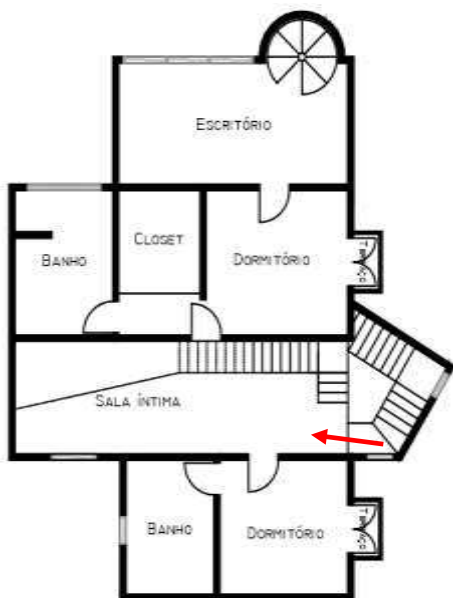
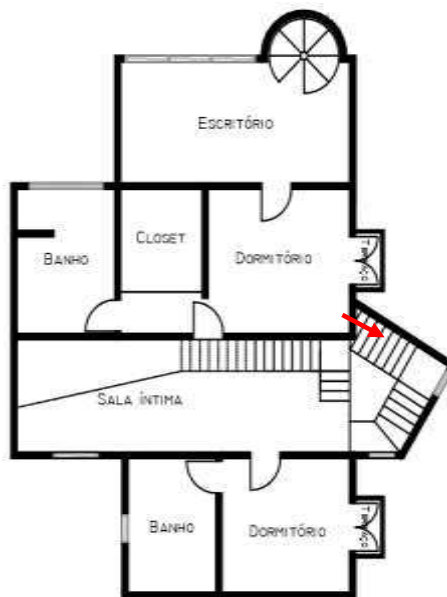
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS FERREIRA, sob a supervisão de SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR:



Escada de acesso pavimento superior.

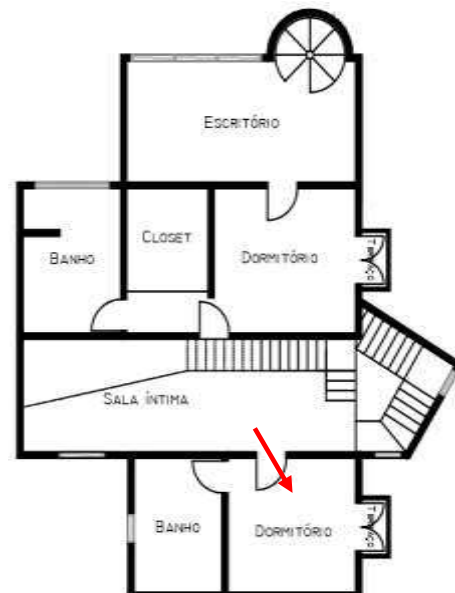


Sala íntima.

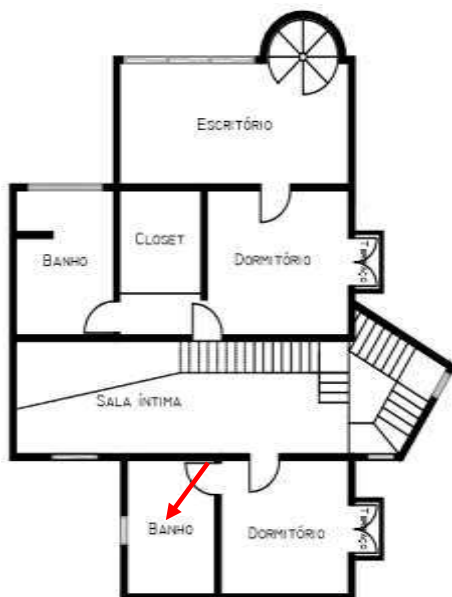
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, EID nº 12.112.014, sob o nº 12.112.014, e sob o nº 12.112.014. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.



Dormitório – suíte 1



Banheiro – suíte 1.

A handwritten signature in black ink.

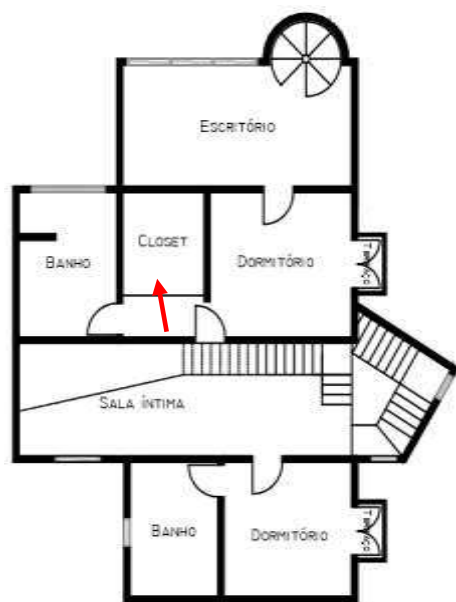
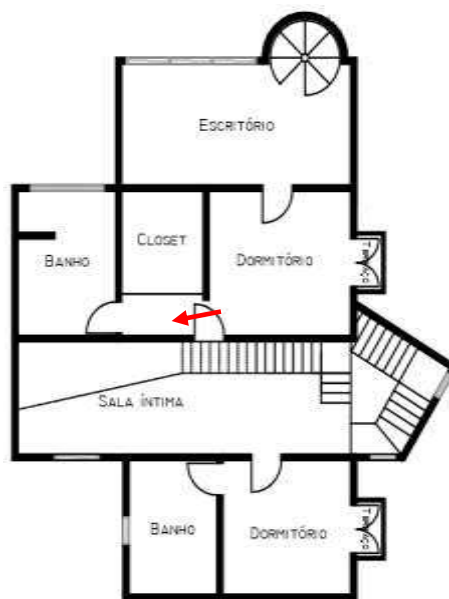
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI, EID nº 12.111.121/SP, em 04/12/2022 às 13:04. O número do documento é 04.125/2022-317040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85A5.



Acesso à suíte 2.

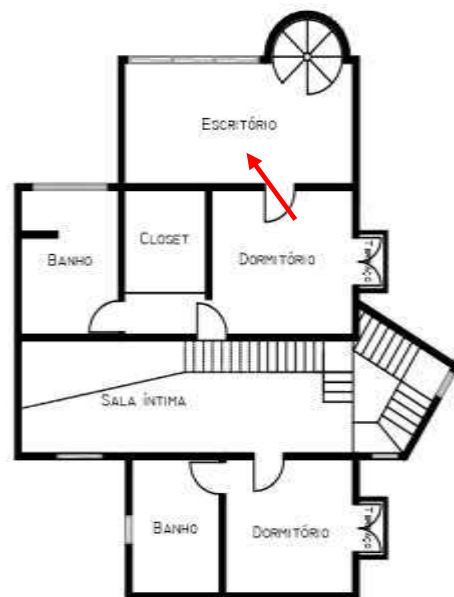


Closet.

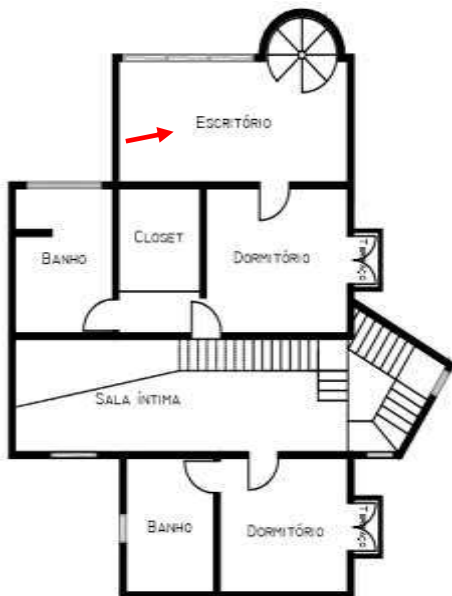
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCIANO YERSONI, sob a assinatura digital dos signatários, conforme o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5.



Escritório.



Outra vista do escritório.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

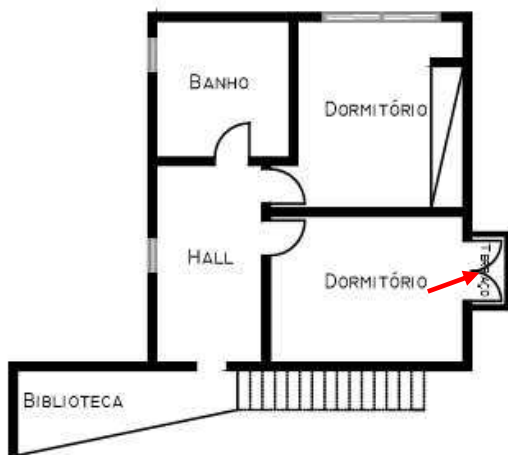
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº LUCAS AUGUSTO VIEIRA, sob a supervisão de SCS Engenharia Ltda. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 3.

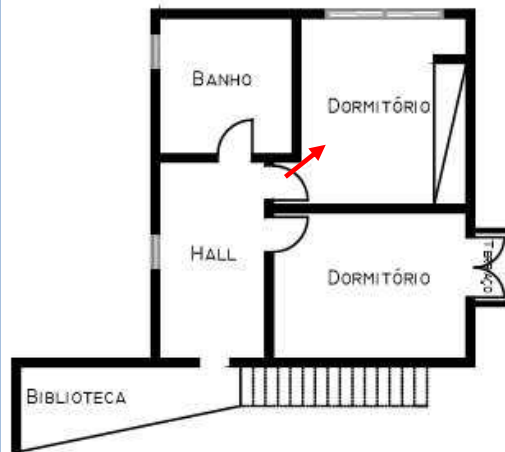


Terraço.

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO. Para validar a autenticidade do documento, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85F5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85F5.



Dormitório 4.



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº em 11/08/2018 às 13:04:00. O documento original pode ser visualizado no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

2.2.3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

2.2.3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados foram os mesmos da avaliação anteriormente apresentada.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoavaliarPro” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

elasticidade de preços
localização
fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)
fatores padrão construtivo e depreciação

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 3.506,78/m² - abril/2.020**

Apresentamos a seguir, os elementos pesquisados e as respectivas homogeneizações:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 197	ÍNDICE DO LOCAL : -1.686,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araucária		NÚMERO : 118	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	712,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			35,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :			532,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605
CUSTO BASE (R\$):	1.437,43		
VAGAS :	6	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):	821.668,57	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.100.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lupa ADM e Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-28136000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 2.764,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.532,36
		VARIAÇÃO : 0,9160
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 1.599,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Araucária NÚMERO : 412
 COMP.: BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros 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: 480,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 470,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS :2
 VALOR CALCULADO (R\$): 725.910,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Mirante e Intermediações de Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29977940
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.362,69
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.241,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2613
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



(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 autogerada do sistema de avaliação e não deve ser utilizado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60F85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 242	ÍNDICE DO LOCAL : 1.700,50	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Araucária		NÚMERO : 707	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	505,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,687	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 7	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	885.681,92	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.659.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes One		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-22629988	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.306,91
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.887,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9026
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR120270055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 319	ÍNDICE DO LOCAL : 1,528,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felício Tarabai		NÚMERO : 7	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	350,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	545.038,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mirante e Intermediações de Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29977940		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.509,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.502,48
		VARIAÇÃO : 0,9970
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR120270055013220. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB6545.

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 : 25/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.603,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gauram NÚMERO : 66
 COMP. : BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros 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: 430,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,71
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 730,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,485 CUSTO BASE (RS):1.437,43
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (RS) : 903.845,63 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 2.970.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes One
 CONTATO : TELEFONE : (11)-22629988
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.114,31
TESTADA Cf : 0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.708,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 363	ÍNDICE DO LOCAL : 1.451,07	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gênova		NÚMERO : 251	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	700,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA :	600,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	42 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,541
VAGAS :	5	CUSTO BASE (R\$):	1.437,43
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	828.663,45
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.745.000,00
IMOBILIÁRIA :	RV Consultoria Imobiliária Especializada	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-972221002
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 2.345,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.470,22
		VARIAÇÃO : 1,0532
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 362	ÍNDICE DO LOCAL : 1.473,84	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gênova		NÚMERO : 451	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	372,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
VAGAS :	5	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):	758.204,08	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.500.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Positano	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-35898008
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.010,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.348,83
		VARIAÇÃO : 1,0844
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR120370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 221	ÍNDICE DO LOCAL : 1.447,96	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Inês		NÚMERO : 44	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	780,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	350,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 8	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	562.909,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.915.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes One		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-22629988	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.641,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.540,99
		VARIAÇÃO : 0,9618
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F85R5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 350 ÍNDICE DO LOCAL : -1.257,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Messina NÚMERO : 434
 COMP. : BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (RS):1.437,43
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 758.204,08 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Mirante e Intermediações de Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29977940
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.065,59
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.847,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,34	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3786
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80F8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.292,71	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Messina		NÚMERO : 477	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	625,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA :	450,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,605
VAGAS :	5	CUSTO BASE (R\$):	1.437,43
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	695.020,40
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.200.000,00
IMOBILIÁRIA :	Mirante e Intermediações de Negócios Imobiliários	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-29977940
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,20	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.495,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.400,96
		VARIAÇÃO : 1,2589
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:05, sob o número WTCR1202370055013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85R5.

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 : 25/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.104,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro NÚMERO : 546
 COMP. : BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 486,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$) : 1.089.332,48 **VALOR ARBITRADO (R\$) :** 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Fenix Imobiliária e Assessoria
 CONTATO : TELEFONE : (11)-22214449
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.968,89
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.357,05
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4676
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		



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 não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B80B8545.

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 : 25/03/2020
 SETOR : 070 QUADRA : 198 ÍNDICE DO LOCAL : 1.676,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sardinha da Silveira NÚMERO : 275
 COMP.: BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros 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: 375,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 590,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 4 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,976 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS :2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.470.047,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Sílvia Regina Pires Ferreira
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29977947
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.479,87
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.243,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9473
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº 0600.76679-3, cujo conteúdo é válido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B60F8545.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Verona 157 DATA : 25/03/2020
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.428,30
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Araucária ,118	2.764,51	2.532,36	0,9160	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Araucária ,412	3.362,69	4.241,36	1,2613	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Araucária ,707	4.306,91	3.887,57	0,9026	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Felício Tarabai ,7	2.509,92	2.502,48	0,9970	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Gauram ,66	4.114,31	3.708,24	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gênova ,251	2.345,48	2.470,22	1,0532	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Gênova ,451	4.010,20	4.348,83	1,0844	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Inês ,44	2.641,78	2.540,99	0,9618	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Messina ,434	2.065,59	2.847,55	1,3786	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Messina ,477	3.495,97	4.400,96	1,2589	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pedro ,546	2.968,89	4.357,05	1,4676	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Sardinha da Silveira ,275	4.479,87	4.243,77	0,9473	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDº 0600.76679-3, cujo conteúdo é válido para o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B80F85F5. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-08.2018.8.26.0208 e código B80F85F5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Verona 157 Jardim Leonor Mendes de Barros SAO PAULO - SP Data : 25/03/2020
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 550,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.255,51
 Desvio Padrão : 824,66
 - 30% : 2.276,86
 + 30% : 4.232,16
 Coeficiente de Variação : 25,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.506,78
 Desvio Padrão : 847,45
 - 30% : 2.454,75
 + 30% : 4.558,82
 Coeficiente de Variação : 24,1700

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 as caract dos dos dados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	<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\$): 3.506,78
 TESTADA: 0,0400 PROFUNDIDADE: -0,0400
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.498,97000 VALOR TOTAL (R\$): 1.924.436,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.173,34
 INTERVALO MÁXIMO : 3.840,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.174,52
 INTERVALO MÁXIMO : 3.823,42

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 T. ARAKAKI e EIDDO, em 25/03/2020 às 13:04:00, sob o número WTCR1202370056013820. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

2.2.3.2.- VALOR DO IMÓVEL

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 3.^a Zona Residencial Horizontal Alto, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 15,00 m.

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 3^a Zona (Residencial Horizontal Alto):

- Profundidade mínima para a região:.....	30,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	60,00 metros
- Expoente do fator profundidade:	0,50

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

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

Tabela 1 - Grupos I e II

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Este documento é cópia autogerada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

2.2.4. CÁLCULO AVALIATÓRIO

2.2.4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se então, para o cálculo do valor do terreno:

VT = Valor do terreno procurado

At = 550,00 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.506,78/m²

Fp = 20,00 m

Fr = 15,00 m (testada e referência)

Pe = 27,50 m

Pmi = 30,00 m

Pma = 60,00 m

Expoente do fator frente "f" = 0,15

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

2.2.4.1.1.- CÁLCULO DO FATOR TESTADA

- frente projetada do terreno = 20,00 m

- frente de referência = 15,00 m

$C_f = (15,00/20,00)^{0,15} = 0,9577655$

2.2.4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

- profundidade equivalente do terreno = 27,50 m

- profundidade mínima = 30,00m

- profundidade máxima = 60,00m

$C_p = (30,00/27,50)^{0,50} = 1,0444659$



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

2.2.4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 3.506,78 / \{1 + [(0,9577655 - 1) + (1,0444659 - 1)]\}$$

$$Vu = R\$ 3.498,97/m^2$$

2.2.4.1.4.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.498,97/m^2 \times 550,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.924.433,50$$

ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.924.000,00

(um milhão, novecentos e vinte e quatro mil reais)

2.2.4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

2.2.4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Considerando que a edificação se enquadra na classe 1 – residencial, grupo 1.2 – casa, e no padrão 1.2.6. “Residencial Padrão Superior” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2.- Casa

Padrão Construtivo: 1.2.6.- Padrão Superior

Valor Unitário Adotado: 1,776 x R8N

$$Vu = 1,776 \times R\$ 1.437,43/m^2 = R\$ 2.552,87/m^2$$



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

Área construída = 436,00 m²

Idade física = 34 anos

2.2.4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 436,00 m²

Vu = valor unitário da construção = R\$ 2.552,87/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 34 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (entre regular e necessitando de reparos simples)

K = 0,593

Substituindo e calculando:

$$VB = 436,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.552,87/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,593 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 750.641,81$$

ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 751.000,00

(setecentos e cinquenta e um mil reais)



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

2.2.4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 1.924.000,00 + R\$ 751.000,00 = R\$ 2.675.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.675.000,00
(dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)
base: abril/2020.

3.- CONCLUSÃO

Assim, tendo efetuado todas as vistorias e estudos, apresentamos em resumo, os seguintes valores de mercado para os imóveis avaliados:

Imóvel 1: Imóvel de uso residencial, localizado na Rua Peres Júnior, nº 36, Vila Vitório Mazzei, Capital/São Paulo, matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 80.344:

IMÓVEL 1: RUA PERES JÚNIOR, N.º 36:
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 664.000,00
(seiscentos e sessenta e quatro mil reais)
base: abril de 2.020.

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 ENGº ADEMAR T. ARAKAKI e EIDDO. Um arquivo digitalizado do documento original está disponível no site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60B85A5.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
 CREA 0600.76679-3

Imóvel 2) Imóvel de uso residencial, localizado na Rua Verona, nº 157, Jardim Leonor Mendes de Barros, Capital/São Paulo, matriculado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 79.903:

IMÓVEL 2: RUA VERONA, N.º 157:
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.675.000,00
 (dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)
 base: abril de 2.020.

4.- QUESITOS DOS AUTORES – (fls. 273)

1.- Pede-se ao Sr. Perito que descreva os entornos do imóvel, pormenorizando a infraestrutura da região;

Resposta: Os imóveis se encontram situados em local servido de todos os principais melhoramentos urbanos e transporte coletivo nas proximidades. A ocupação comercial é diversificada.

2.- Pede-se ao Sr. Perito que explicita se o imóvel fica próximo de comércio, de ponto de ônibus, estações de trem/metrô, de escolas, de posto de saúde;

Resposta: Sim, os imóveis situam-se em locais servidos de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.



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

pavimentos, contendo no pavimento térreo garagem, sala de estar, sala de jantar, living, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, piscina, sauna, jardins, salão de festas com churrasqueira, copa, vestiário, lavabo e banheiro, e no primeiro pavimento superior: dois dormitórios suítes com terraço, closet, sala íntima e escritório, e no segundo pavimento superior: biblioteca, dois dormitórios e banheiro, encerrando a área total construída de 436,00 m², classificada como Casa Padrão Superior e enquadra-se na referência “d” – entre regular e necessitando de reparos simples.

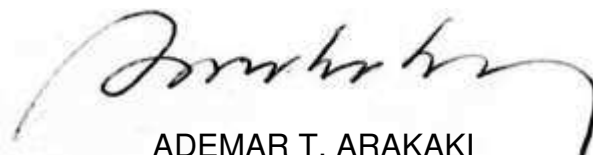
- O valor do metro quadrado do terreno resultou em: R\$ 3.506,78/m²
- O valor de mercado do imóvel corresponde a: R\$ 2.675.000,00 (dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais - base: abril / 2020).

5.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 109 (cento e nove) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de abril 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR T. ARAKAKI e EIDÓ. Para validar a assinatura, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB655. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006728-88.2018.8.26.0208 e código B60FB655.

Azevedo e Satin
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXEQUENTE: CONDOMINIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER E OUTROS				
EXECUTADOS: VANDERLEI APARECIDO SILVA CONFECÇÕES ME E OUTROS				
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL				
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO				
PROCESSO Nº 1006128-02.2018.8.26.0224				
ATUALIZAÇÃO AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS				
MATRÍCULA	VALOR	ÍNDICE DE DIVISÃO	ÍNDICE DE MULTIPLICAÇÃO	VALOR ATUALIZADO
80.344	664.000,00	73,403337	92,169515	833.757,16
79.903	2.675.000,00	73,403337	92,169515	3.358.886,16

Rua Morvan de Figueiredo, 65 - 9º andar - cep 07090-010 - Guarulhos - São Paulo
Fone (55 11) 24430033 - Fax (55 11) 24090855 - www.azevedoesatin.com.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, GUARULHOS-SP - CEP 07091-060

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DESPACHO

Processo Digital nº: **1006128-02.2018.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **CONDOMINIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS
 SHOPPING CENTER**
 Executado: **Vanderlei Aparecido Silva Confeções Me e outros**

Juiz(a) de Direito: Domicio Whately Pacheco e Silva

1. Considerando a ausência de manifestação dos executados e da credora fiduciária, **HOMOLOGO** a avaliação constante do laudo de fls. 550/658 (R\$833.757,165 – agosto/2023).

2. Defiro o leilão judicial dos direitos. O(A)(s) exequente(s) poderá(ão), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, indicar leiloeiro credenciado junto ao Tribunal de Justiça para a realização do leilão, apresentando a minuta do edital no prazo de 15 (quinze) dias úteis. No mesmo prazo, deverá(ão) apresentar memória de cálculo atualizada do débito e certidão negativa ou positiva de débitos fiscais ou condominais sobre o bem imóvel.

3. Para a hipótese de decurso do prazo sem manifestação, nomeio, desde logo, o leiloeiro oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, representante da MEGA LEILÕES – GESTOR JUDICIAL, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica, para realizar a venda do(s) bem(ns) nos autos em epigrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal www.canaljudicial.com.br/megaleiloes, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

4. Não havendo lance superior ou igual à importância da avaliação, nos três (03) dias seguintes ao início da primeira hasta, seguir-se-á sem interrupção a segunda hasta pública que se estenderá por no mínimo vinte (20) dias.

5. Na primeira hasta pública, não serão admitidos lances inferiores ao da avaliação do bem(ns). Na segunda hasta pública, não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da última avaliação e de 80% (oitenta por cento) do valor da última avaliação, caso o imóvel seja de incapaz; e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitada as condições e datas descritas no edital que será publicado. A atualização deverá ser realizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos comuns.

6. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em mais 3 (três) minutos para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, GUARULHOS-SP - CEP 07091-060

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que todos os usuários interessados tenham oportunidade para oferecimento de novas ofertas.

7. Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do portal já mencionado, quando serão captados os lances que serão presididos pelo leiloeiro oficial senhor Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, cadastrado na JUCESP sob nº 844.

8. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem das hastas, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

9. Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização das praças através do portal da internet.

10. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

11. O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro fixada em cinco por cento (5%) sobre o valor do lance vencedor. Do valor da arrematação, serão liberados ao arrematante, mediante comprovação nos autos, os valores suficientes para a quitação dos débitos fiscais, tributários e condominiais, a fim de que o(s) bem(ns) seja(m) entregue(s) ao arrematante livre dos onus legais.

12. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

13. Servindo a presente como ofício, autorizo os prepostos da MEGALEILÕES - GESTOR JUDICIAL, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento das datas para realização das hastas públicas; dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns), cabendo aos responsáveis pela guarda ou depositários, facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.

14. O procedimento dos leilões devem observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

15. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

16. Sem prejuízo, para garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, GUARULHOS-SP - CEP 07091-060

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

17. Registre-se, ainda, que se o(a)(s) executado(a)(s) for(em) revel(eis) e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Int.

Guarulhos, 28 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**