

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

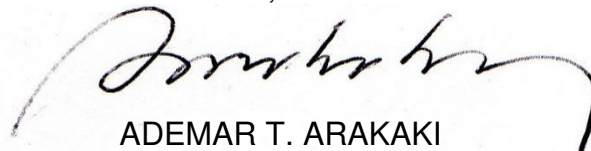
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL.

PROCESSO Nº. 0006793-38.2017.8.26.0008

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA**, em face de **GILBERTO VAGNER POLIDO e OUTRO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor do imóvel consistente do apartamento nº. 05, localizado no pavimento térreo do Bloco B2 – Torre Badoer, integrante do Condomínio Residencial Florença, situado na Rua Felisbina Ferreira, nº 280, no valor de **R\$ 335.000,00** (trezentos e trinta e cinco mil reais), com direito ao uso de uma vaga de garagem.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de outubro de 2.021.



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem por objetivo, determinar o valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 243.515, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 261/264):

Apartamento nº 05, localizado no pavimento térreo do Bloco “B2”, Torre Badoer, integrante do Condomínio Residencial Florença, situado na Rua Felisbina Ferreira nº 280, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo: área privativa de 60,330m²; área comum de 39,154m² (sendo 24,363m² coberta + 14,791m² descoberta, já incluída a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área total de 99,484m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4008% no terreno e uma área total edificada de 84,693m².

Contribuinte: 116.049.0415-0.

2.- VISTORIA

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

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de imóvel consistente do apartamento residencial nº 05, localizado no pavimento térreo do Bloco B2 – Torre Badoer, integrante do

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com



ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Condomínio Residencial Florença, situado na Rua Felisbina Ferreira, nº 280, Vila Carrão, Capital/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

SETOR:	116
QUADRA:	049
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 711,04

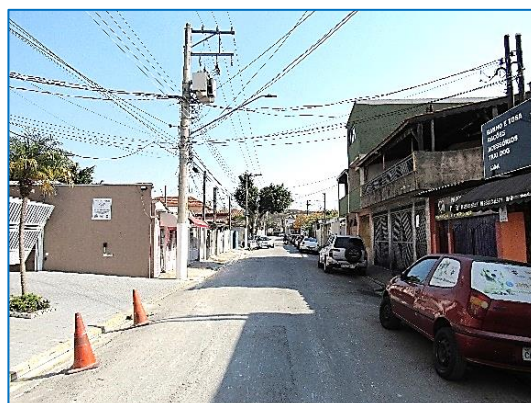
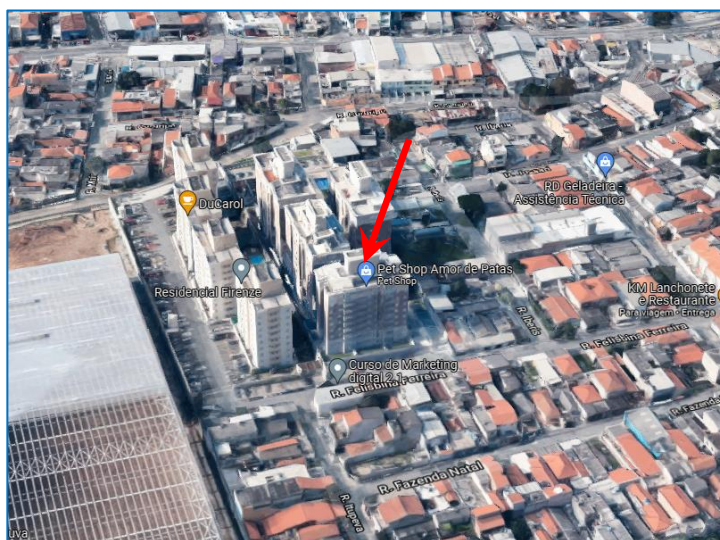
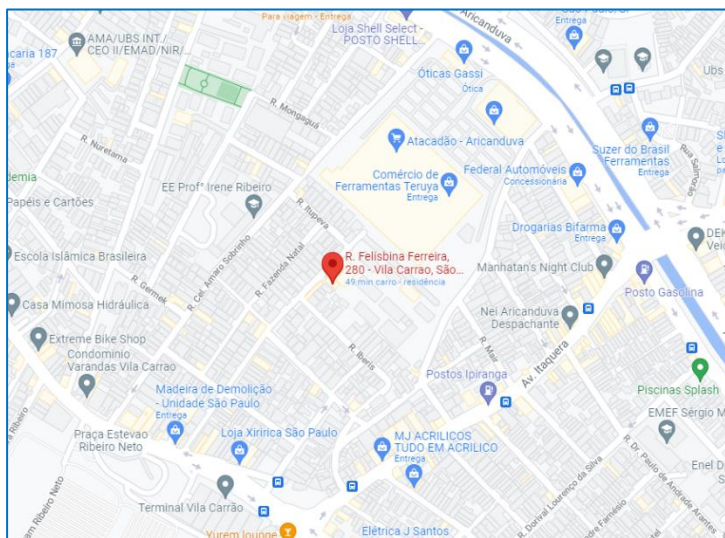


As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Felisbina Ferreira, no trecho onde se localiza o Condomínio Residencial Florença.

(Assinatura)

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Os Dados Cadastrais do imóvel são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 116.049.0415-0			
Local do Imóvel: R FELISBINA FERREIRA, 280 - AP 5 TORRE BADOER COND RES FLORENCA CEP 03449-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FELISBINA FERREIRA, 280 - AP 5 TORRE BADOER COND RES FLORENCA CEP 03449-020			
Contribuinte(s): CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF CPF 127.566.218-89 GILBERTO VAGNER POLIDO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.869	Testada (m):	92,16
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0040
Área total (m²):	6.869		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.720	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2012		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	735,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	24.647,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	133.007,00		
Base de cálculo do IPTU:	157.654,00		
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 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/01/2022, 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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

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

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

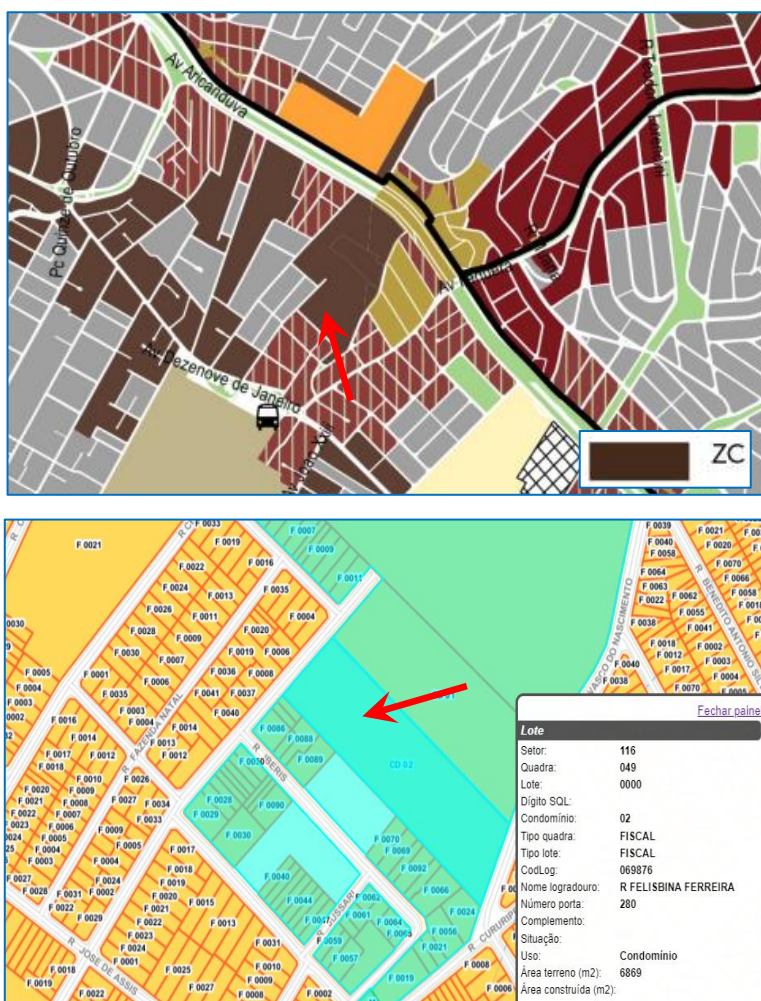


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidade construtiva e demográfica média, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região 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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	20.000
		ZEUa			
		ZEUP	20	1.000	20.000
		ZEUPa			
	ZEM	ZEM	20	1.000	20.000
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	20.000
		ZCa			
		ZC-ZEIS			
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	10.000
		ZCOR-2			
		ZCOR-3			
		ZCORa			
	ZM	ZM	5	125	20.000
		ZMa			
		ZMIS			
		ZMISa			
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	20.000
		ZEIS-2			
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
	ZDE	ZDE-1	5	125	1.000
		ZDE-2	10	1.000	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	10.000
		ZER-1	10	250	10.000
	ZER	ZER-2	5	125	10.000
		ZERa	10	500	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial Florença é constituído por 4 blocos com apartamentos residenciais, possuindo no pavimento térreo: portaria eletrônica com interfone, hall social, áreas de descanso, vias de circulação de pedestres e áreas de lazer, tais como: piscina, quadras de esportes, academia, salão de festas, salão de jogos e brinquedoteca e 8 andares superiores, com 5 apartamentos no pavimento térreo e 6 apartamentos do 1º ao 8º andares, servidos por dois elevadores, e vagas de estacionamento, localizadas no subsolo.

O apartamento nº 05, está localizado no pavimento térreo do Bloco B2 – Torre Badoer, integrante do Condomínio Residencial Florença, contendo a área privativa de 60,330m²; a área comum de 39,154m² (sendo 24,363m² coberta + 14,791m² descoberta, já incluída a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área total de 99,484m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4008% no terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem.

Possui: hall de entrada, sala para dois ambientes com terraço, dois dormitórios (sendo uma suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço, com idade física de 9 anos, podendo ser classificado como “apartamento padrão médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

As fotografias a seguir ilustram as características das áreas comuns do Condomínio Residencial Florença e do apartamento nº 05.



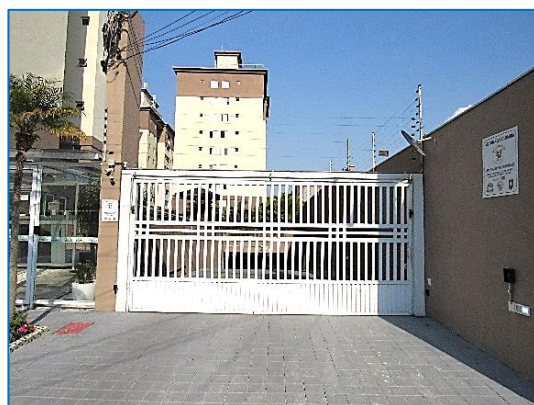
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA



Fachada.



Entrada de pedestres e acesso de veículos.



Vagas externas para visitantes.

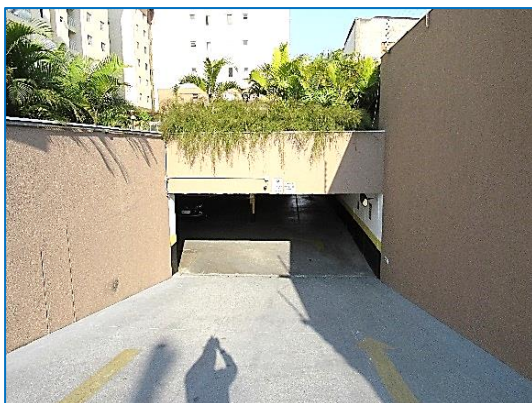
[Handwritten signature]

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

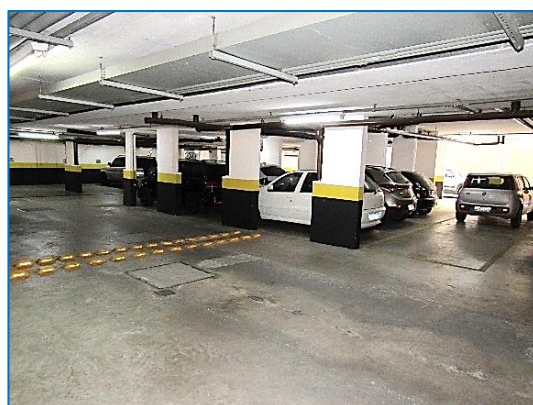
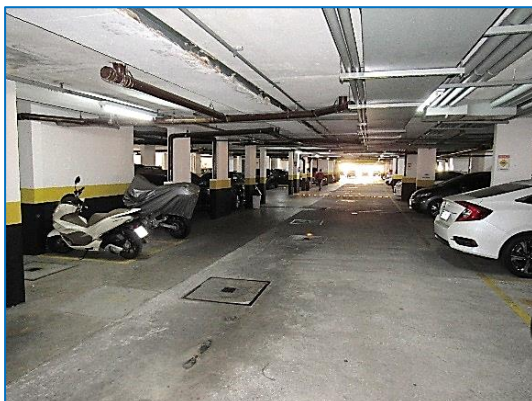
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

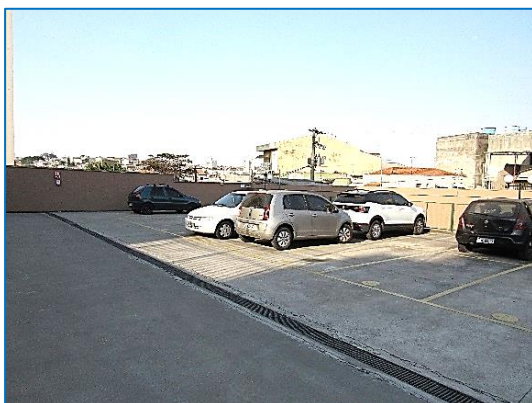
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA – ÁREAS COMUNS



Acesso ao subsolo.



Sistema viário e vagas de estacionamento no subsolo.

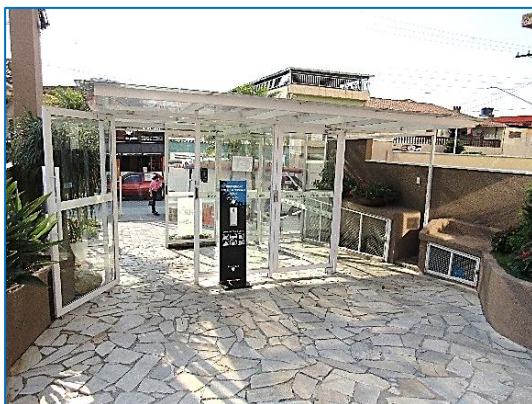


Vagas de estacionamento no térreo.

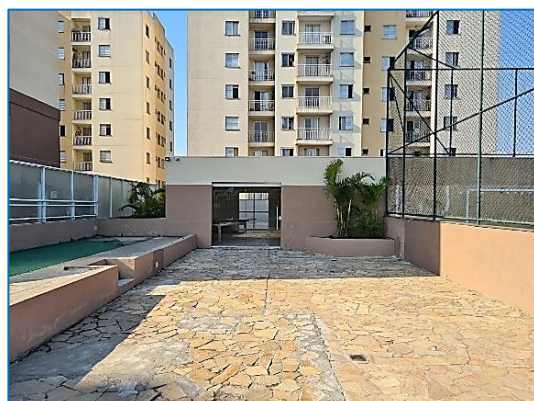
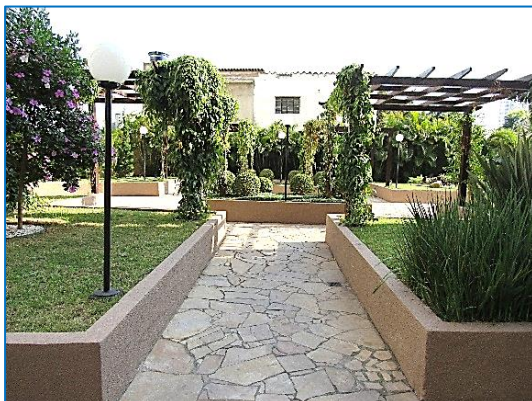
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

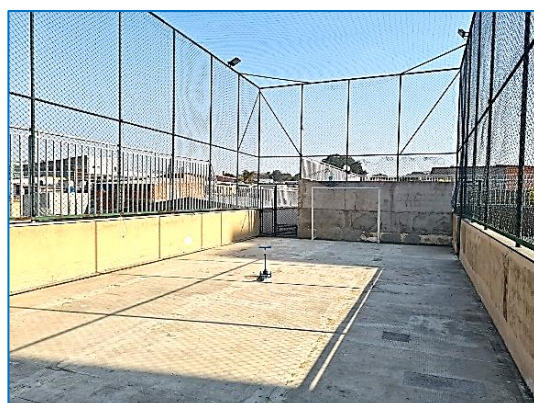
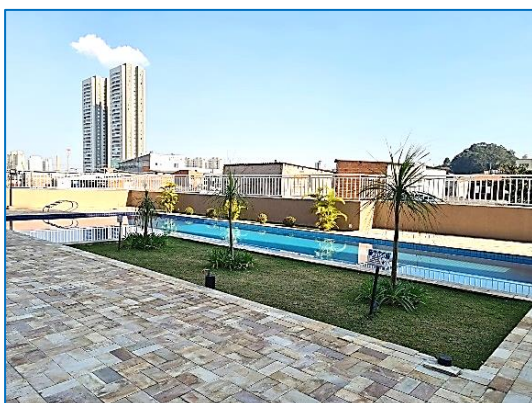
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Acesso de pedestres e circulação.



Jardins e circulação.



Piscina e quadra de esportes.

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

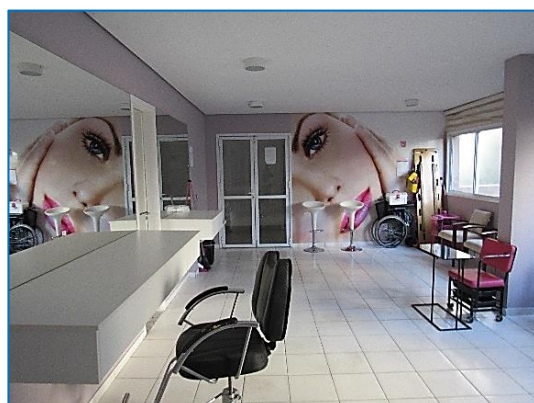
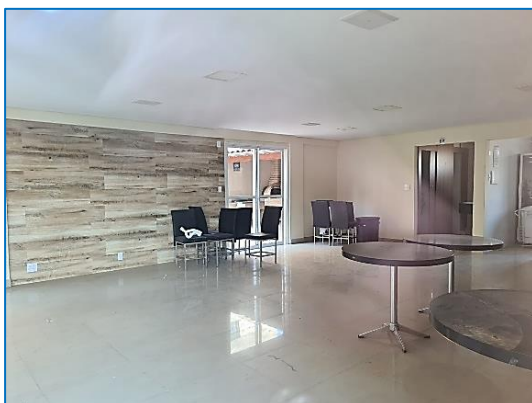
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Academia.



Brinquedoteca e salão de jogos.



Salão de festas e espaço mulher.

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Fachada da Torre Badoer e acesso ao bloco B2.

Hall social.



Hall dos elevadores.

Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

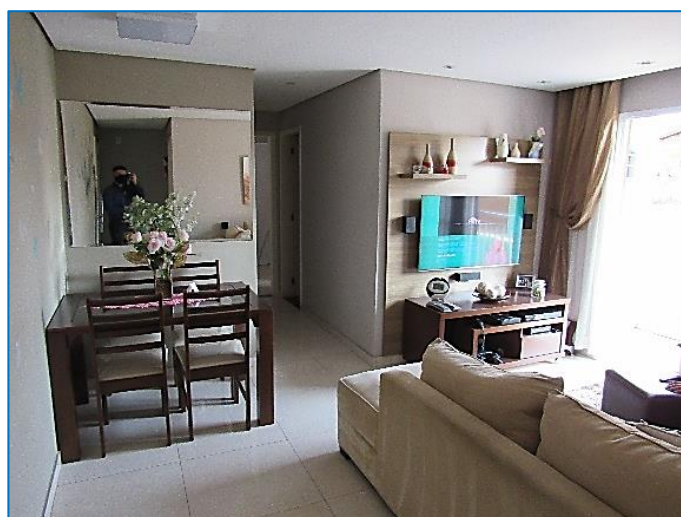
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA – APARTAMENTO Nº 05



Hall de entrada.



Sala de estar/jantar.

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Terraço.



Hall de circulação.

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Banheiro.



Dormitório 1.

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 2 - suíte.



Banheiro da 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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Cozinha.



Área de serviço.

[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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em: **Vu = R\$ 5.131,05/m² – outubro/2.021**



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O valor unitário de R\$ 5.131,05/m² (cinco mil, cento e trinta e um reais e cinco centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização, tipo do imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

– **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

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

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

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

onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

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

onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

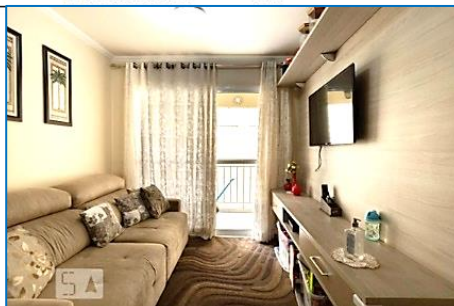
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2021	
SETOR: 116	QUADRA: 049	ÍNDICE DO LOCAL: 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO: 280	
COMP.: Cond. Residencial FlorenBAIRRO: Vila Carrão		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	6.869,00	TESTADA - (ct) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	8	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar - Vendas	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-40201955
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.234,96
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.234,96
		VARIAÇÃO: 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021	
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO : 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO : Vila Carrão	
CEP : UF : SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	8	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	391.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Yes Negócios Imobiliários		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-22932641		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.386,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.386,50
		VARIAÇÃO: 1,0000



Handwritten signature

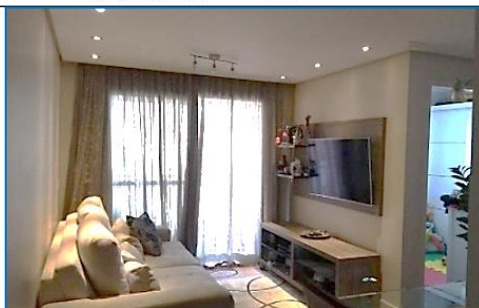
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021		
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira			NÚMERO : 280		
COMP.: Cond. Residencial Florença			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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA:
				0,00	VAGAS COB.: 1
				VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²: 63,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	6
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Patina Imóveis				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:					
AU: 58,00 m² + 1 VAGA = 63,00 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.285,71
		VARIAÇÃO : 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021	
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO : 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO : Vila Carrão	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - 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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m :	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	74,53
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE :	9 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
W.C. :	1	SUPERIORES :	8
PISCINA :	1	APTO/ANDAR :	6
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	329.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CB Curvelo Barbosa Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-35847999		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.532,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.532,37
		VARIAÇÃO : 1,0000



[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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2021	
SETOR: 116	QUADRA: 049	ÍNDICE DO LOCAL: 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO: 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO: Vila Carrão	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - 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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
W.C.:	1	SUPERIORES:	8
PISCINA:	1	APTO/ANDAR:	6
SALÃO DE FESTAS:	1	SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Consultor Porte		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-955587333	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.786,01
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.786,01
		VARIAÇÃO: 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021		
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira			NÚMERO : 280		
COMP.: Cond. Residencial Floren			BAIRRO : Vila Carrão		
CIDADE : SAO PAULO - SP					
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	6.869,00	TESTADA - (cf) m :	92,16	PROF. EQUIV. (Pe) :	74,53
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 65,33
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	8
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		MK Imobiliária			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26711186			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 60,33 m² + 1 VAGA =65,33 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.097,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.097,20
		VARIAÇÃO : 1,0000



(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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021	
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO : 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO : Vila Carrão	
CEP : UF : SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	8	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Xavier & Brito		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-27832000
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.821,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.821,67
		VARIAÇÃO : 1,0000



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

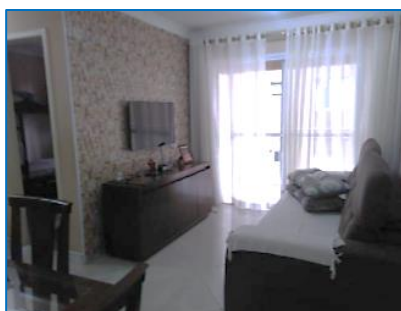
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021	
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO : 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO : Vila Carrão	
CEP : UF : SP		CIDADE : SAO PAULO - 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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:	8	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Região		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-27694470
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.821,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.821,67
		VARIAÇÃO : 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2021		
SETOR: 116	QUADRA: 049	ÍNDICE DO LOCAL: 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Felisbina Ferreira			NÚMERO: 280		
COMP.: Cond. Residencial FlorenBAIRRO: Vila Carão			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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	65,33		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	8	PISCINA:	1
		APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sh Prime Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-47502725				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.648,25
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.648,25
		VARIAÇÃO: 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021	
SETOR : 116	QUADRA : 049	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO : 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO : Vila Carrão	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - 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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m :	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	74,53
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,913	IDADE :	9 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	62,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	8	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	6	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Massao		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-997924886
OBSERVAÇÃO :			
AU: 57,00 m² + 1 VAGA = 62,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.080,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.080,65
		VARIAÇÃO : 1,0000



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

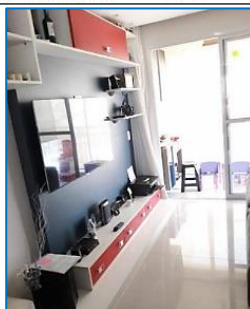
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2021	
SETOR: 116	QUADRA: 049	ÍNDICE DO LOCAL: 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO: 280	
COMP.: Cond. Residencial Floren		BAIRRO: Vila Carrão	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - 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:	6.869,00	TESTADA - (cf) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
APTO/ANDAR:	6	SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	357.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Walter Nunes Filho		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-999945590	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.918,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.918,11
		VARIAÇÃO: 1,0000



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

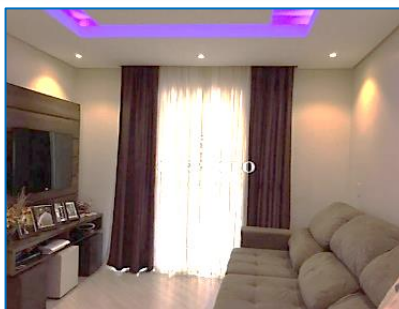
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2021	
SETOR: 116	QUADRA: 049	ÍNDICE DO LOCAL: 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Felisbina Ferreira		NÚMERO: 280	
COMP.: Cond. Residencial FlorenBAIRRO: Vila Carão		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:	6.869,00	TESTADA - (ct) m:	92,16
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	74,53
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,33	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	65,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	8
		PISCINA:	1
		APTO/ANDAR:	6
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	360.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Curatelo		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-999945590
OBSERVAÇÃO:			
AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.959,44
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.959,44
		VARIAÇÃO: 1,0000



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Felisbina Ferreira, 280

DATA: 06/10/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO: 0,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 60,33 m² + 1 VAGA = 65,33 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	711,04
☒ Obsolescência	Idade 9
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.234,96	5.234,96	1,0000
☒ 2	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.386,50	5.386,50	1,0000
☒ 3	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.285,71	5.285,71	1,0000
☒ 4	Rua Felisbina Ferreira, 280	4.532,37	4.532,37	1,0000
☒ 5	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.786,01	5.786,01	1,0000
☒ 6	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.097,20	5.097,20	1,0000
☒ 7	Rua Felisbina Ferreira, 280	4.821,67	4.821,67	1,0000
☒ 8	Rua Felisbina Ferreira, 280	4.821,67	4.821,67	1,0000
☒ 9	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.648,25	5.648,25	1,0000
☒ 10	Rua Felisbina Ferreira, 280	5.080,65	5.080,65	1,0000
☒ 11	Rua Felisbina Ferreira, 280	4.918,11	4.918,11	1,0000
☒ 12	Rua Felisbina Ferreira, 280	4.959,44	4.959,44	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

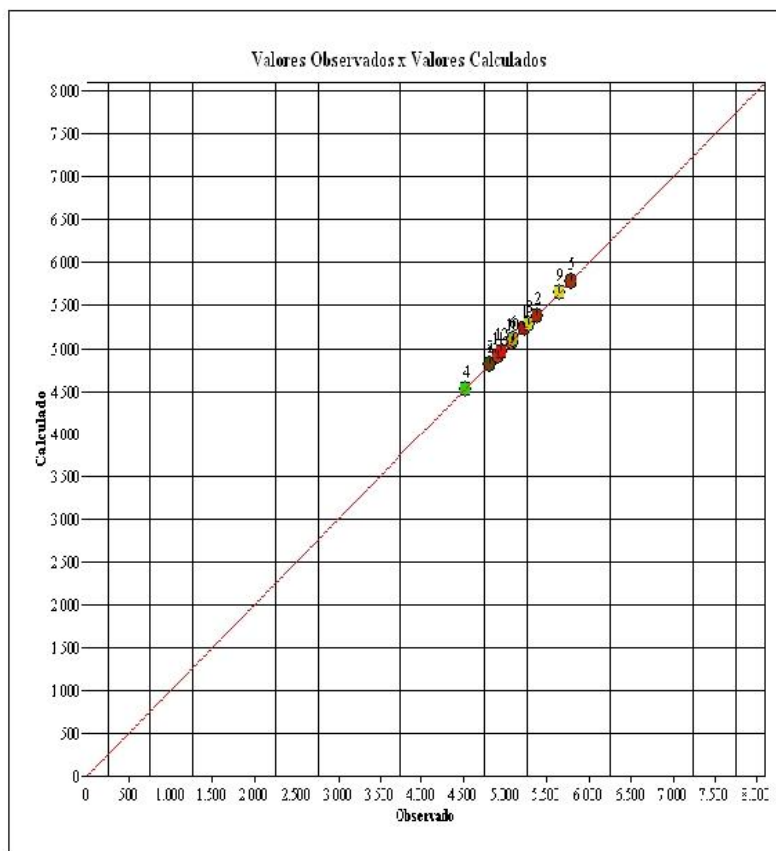
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.234,96	5.234,96
2	5.386,50	5.386,50
3	5.285,71	5.285,71
4	4.532,37	4.532,37
5	5.786,01	5.786,01
6	5.097,20	5.097,20
7	4.821,67	4.821,67
8	4.821,67	4.821,67
9	5.648,25	5.648,25
10	5.080,65	5.080,65
11	4.918,11	4.918,11
12	4.959,44	4.959,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Felisbina Ferreira 280 Cond. Residencial Florença Vila Carrão SAO Data : 06/10/2021
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 6.869,00 Edificação m² : 65,33 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.131,05
 Desvio Padrão : 359,89
 - 30% : 3.591,73
 + 30% : 6.670,36

Coefficiente de Variação : 7,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.131,05
 Desvio Padrão : 359,89
 - 30% : 3.591,73
 + 30% : 6.670,36

Coefficiente de Variação : 7,0100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.131,05

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.131,05000

VALOR TOTAL (R\$): 335.211,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.989,45

INTERVALO MÍNIMO : 4.989,44

INTERVALO MÁXIMO : 5.272,65

INTERVALO MÁXIMO : 5.272,66

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

3.1.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 05 – BLOCO B2

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

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

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

onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 60,33 m²

Vg = Área de garagem (1 vaga) = 10,00 m²

S = Área homogeneizada $[A + (Vg/2)] = 65,33 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 5.131,05/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 65,33 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.131,05/\text{m}^2 = \text{R\$ } 335.211,50$

ou em números redondos:

VI = R\$ 335.000,00

(trezentos e trinta e cinco mil reais)

base: outubro de 2.021.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

4.- CONCLUSÃO

Através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento nº. 05, localizado no pavimento térreo do Bloco B2 – Torre Badoer, integrante do Condomínio Residencial Florença, situado na Rua Felisbina Ferreira, nº 280, Vila Carrão, Capital/SP, matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 243.515:

APARTAMENTO N.º 05 – B2 – Torre Badoer

RUA FELISBINA FERREIRA, Nº 280,

VALOR TOTAL = R\$ 335.000,00

(trezentos e trinta e cinco mil reais)

base: outubro de 2.021.

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

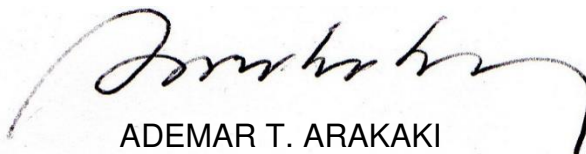
5.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 41 (quarenta e uma) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Acompanha o presente Laudo: ANEXO - I = Croqui do apartamento nº 05.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de outubro de 2.021.



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

A N E X O - I

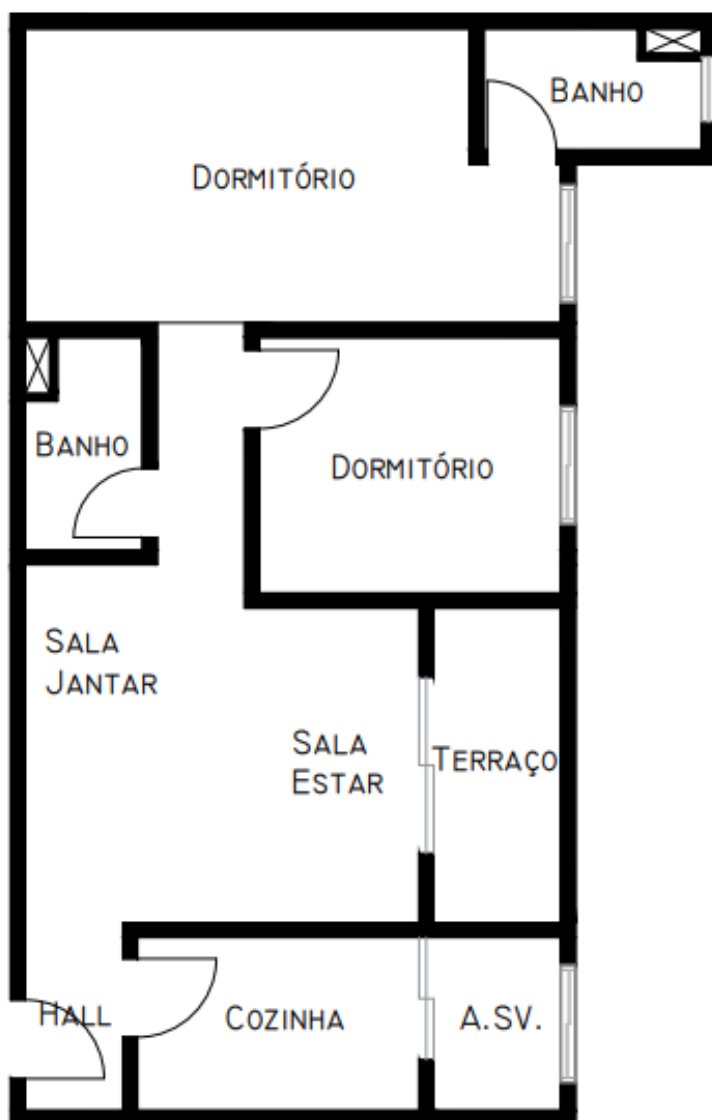
CROQUI DO APARTAMENTO Nº 05



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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA
APARTAMENTO Nº 05 - BLOCO "B2"
RUA FELISBINA FERREIRA, Nº 280

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) - 99981-5210 e 99981-0221 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com