

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

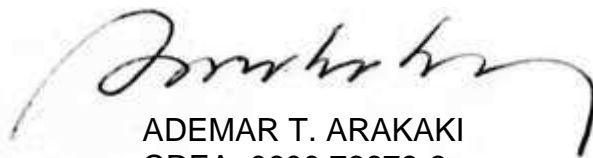
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL**

**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

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

**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

**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:



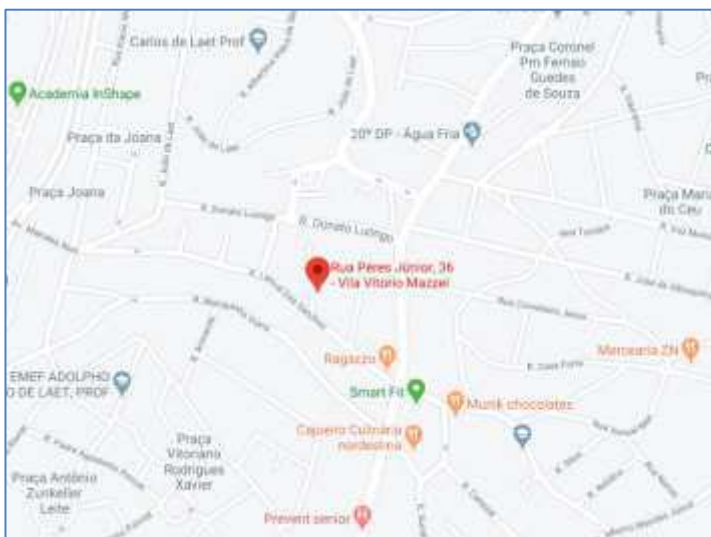
## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**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

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



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

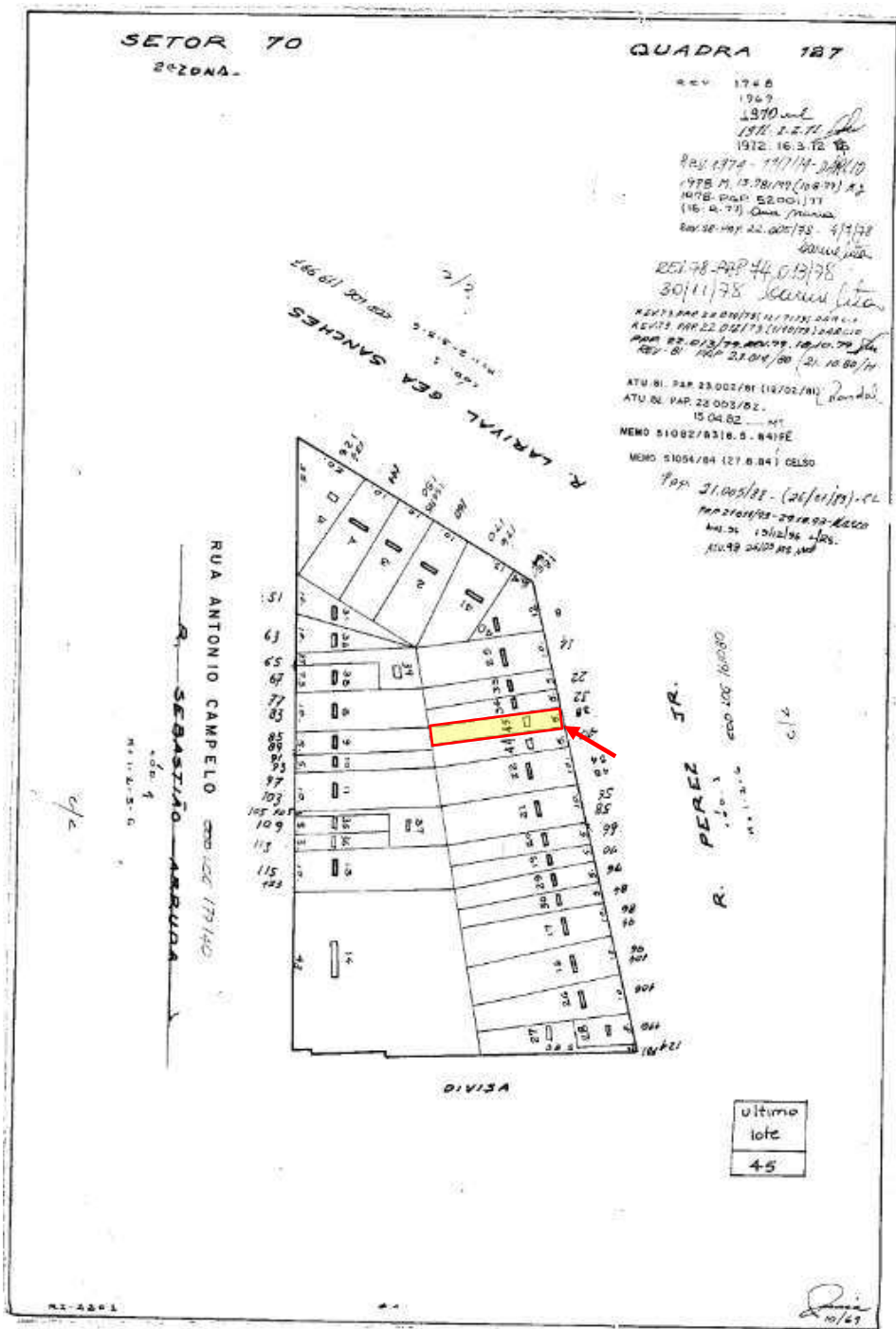


**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**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, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00 , sob o número WTAT20700551182 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 B80685F.



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

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 070.127.0045-9</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R PERES JUNIOR, 36 ANTIGO S/N CEP 02409-004 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R PERES JUNIOR, 36 ANTIGO S/N CEP 02409-004			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 127.767.848-05                      ROSANGELA FATIMA PIERNA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	167	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	167		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	938,00		
- da construção:	1.368,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- 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 <b>CERTIFICA</b> 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 <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

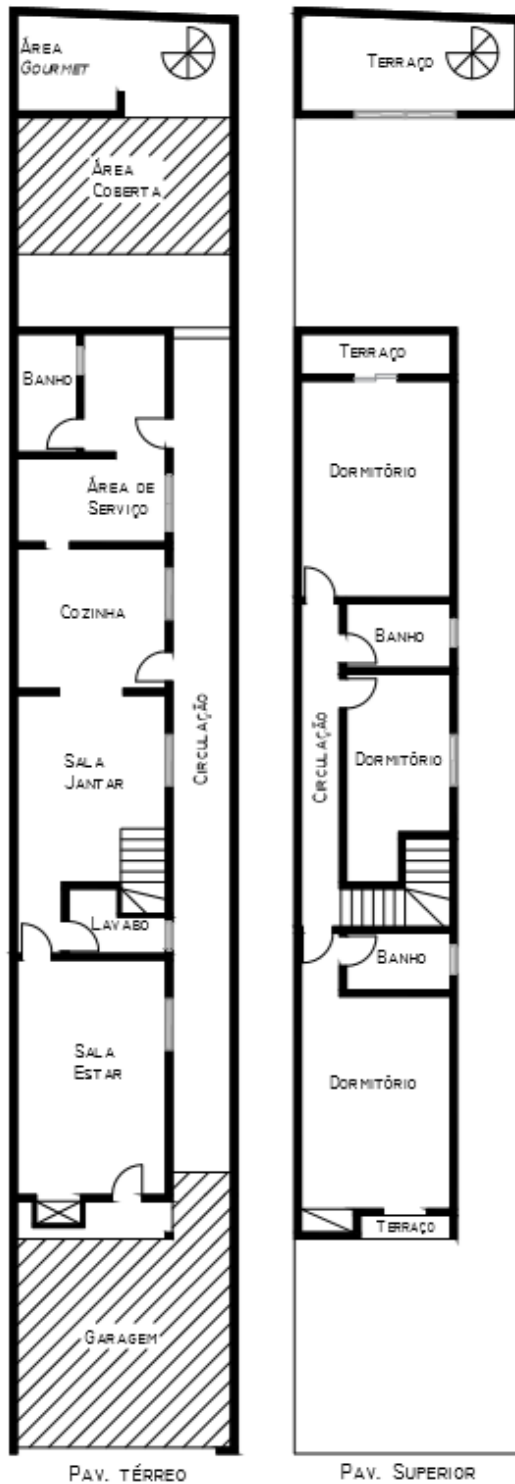


**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**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

### **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, 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 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 parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básica	C.A. máxima (m)	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	7	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	7	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	7	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	7	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	7	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				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

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**

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

### 2.1.2.2.- 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 m<sup>2</sup>, 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.

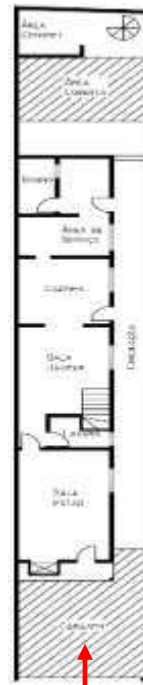


Fachada do imóvel.

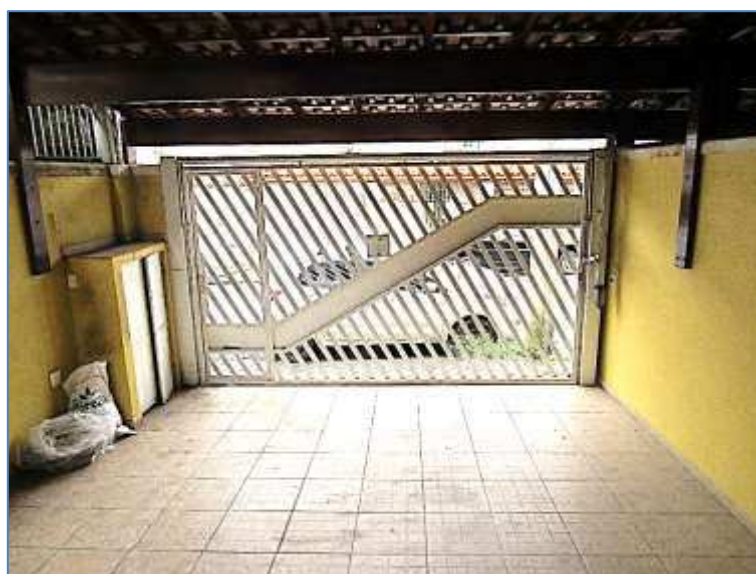
### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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.

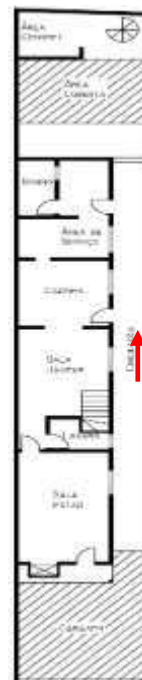


Outra vista da garagem.

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

**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



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



Sala de estar.

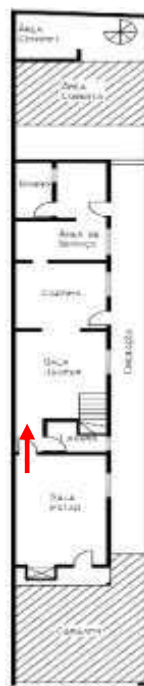


Outra vista da sala de estar.

**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

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



Circulação.

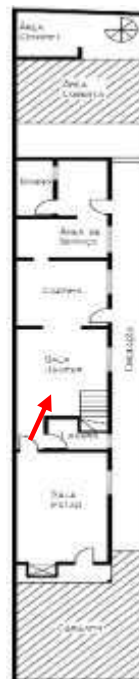


Lavabo.

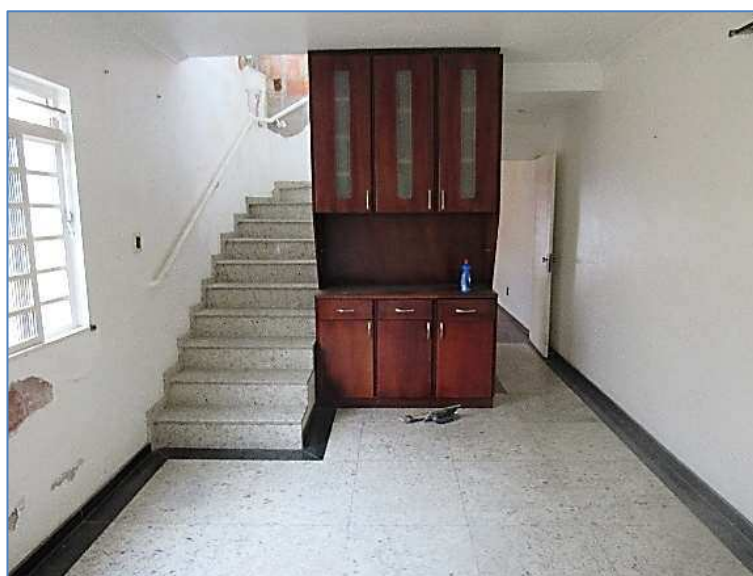
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



Sala de jantar.

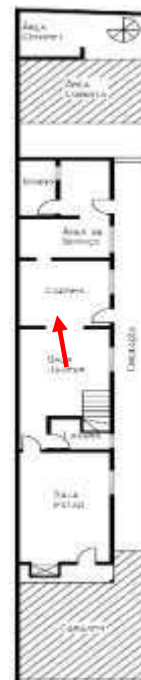


Outra vista da sala de jantar e escada de acesso ao pavimento superior.

**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

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



Cozinha.



Outra vista da cozinha.

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

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



Área de serviço.

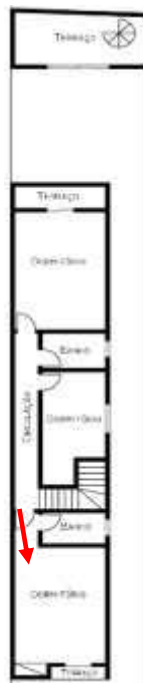
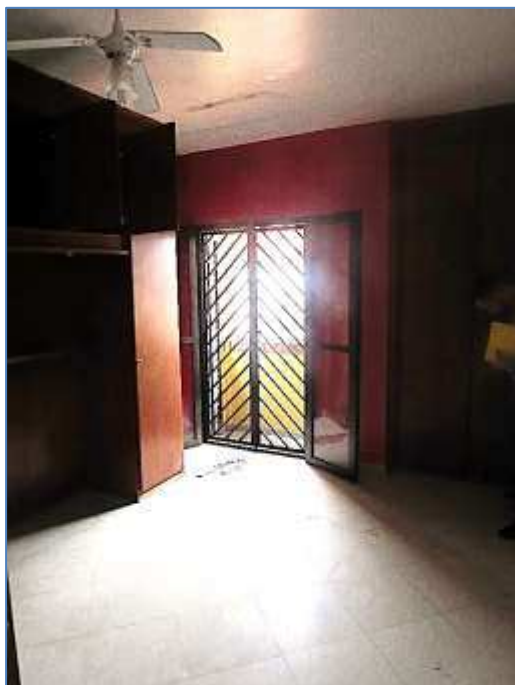


Banheiro de empregada.

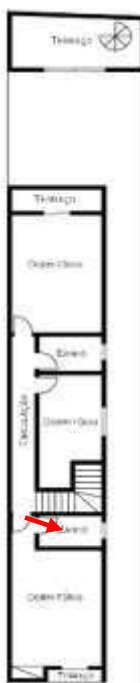
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**PAVIMENTO SUPERIOR**



Dormitório 1 – suíte.

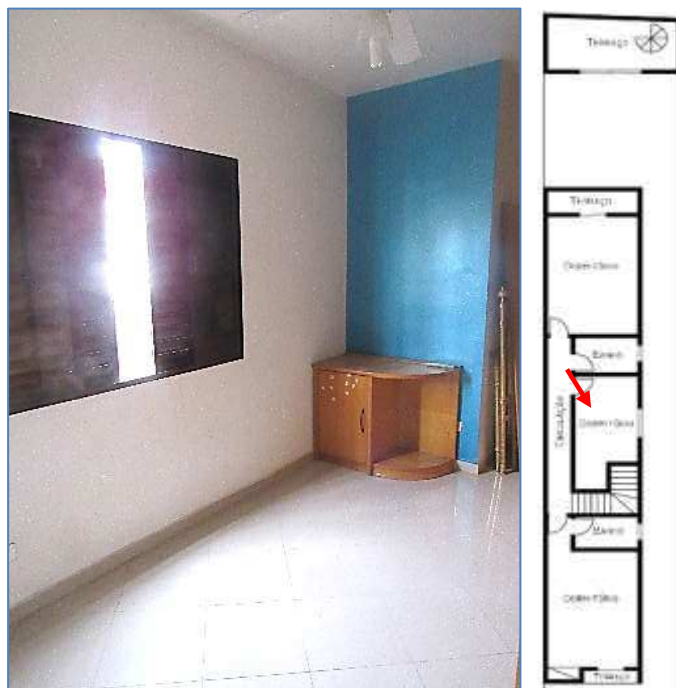


Banheiro – suíte.

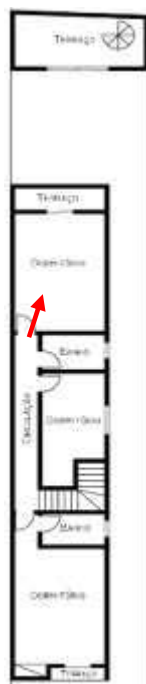
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



Dormitório 2.



Dormitório 3.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

## 2.1.3.- 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



### **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/m<sup>2</sup> - 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				
<b>DADOS DA FICHA 1</b>				
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 :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
ENDEREÇO : Avenida Santa Inês		NÚMERO : 686		
COMP.:	BAIRRO : Vila Vitério Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
<b>MELHORAMENTOS :</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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		
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA :	seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²	
COEF. PADRÃO:	1,386	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	
IDADE REAL :	40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,561	
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	1.437,43	
VALOR CALCULADO (R\$):	145.296,83	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>				
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	500.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Mirante Intermediações de Negócios e ADM		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
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 ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

**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 Figueireido 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 374	ÍNDICE DO LOCAL : 1.219,23	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ângelo Ricchiutti		NÚMERO : 144	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	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
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 :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 4.064,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.219,41
		VARIAÇÃO : 0,7920
		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

**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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 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 :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Francisco Ataíde		NÚMERO : 148	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
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 ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00 , sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.



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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 375	ÍNDICE DO LOCAL : 1.283,40	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Fúlvio Morganti		NÚMERO : 696	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	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	



*(Handwritten signature)*

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  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 :**

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: 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	VALOR UNITÁRIO : 2.883,97
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.337,59
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8109
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 : 0,00	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 ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020		
SETOR : 071	QUADRA : 144	ÍNDICE DO LOCAL : 1,129,18	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Bernardo de Araújo Carvalhal			NÚMERO : 338		
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	120,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
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		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	425.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MPI Imoveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56276767				
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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 or initials.*

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  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 Vitério 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: 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 M²  
 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 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,03 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

**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		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
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 GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pestana		NÚMERO : 167	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 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



*Handwritten signature or initials.*

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 12</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2020	
SETOR : 071	QUADRA : 465	ÍNDICE DO LOCAL : 1.017,40	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Plínio Colas		NÚMERO : 181	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vítório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Escodelar Inteligencia 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	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 13</b>			
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 :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Plínio Colas		NÚMERO : 377	
COMP.:	BAIRRO : Vila Vitório Mazzei	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	5,00    PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	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    VALOR UNITÁRIO : 4.363,51
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 3.204,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00    VARIAÇÃO : 0,7344
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 :	0,00	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00 , sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.



**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	Varição Paradigma	Varição 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 Figueireido ,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 Carvalho ,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**

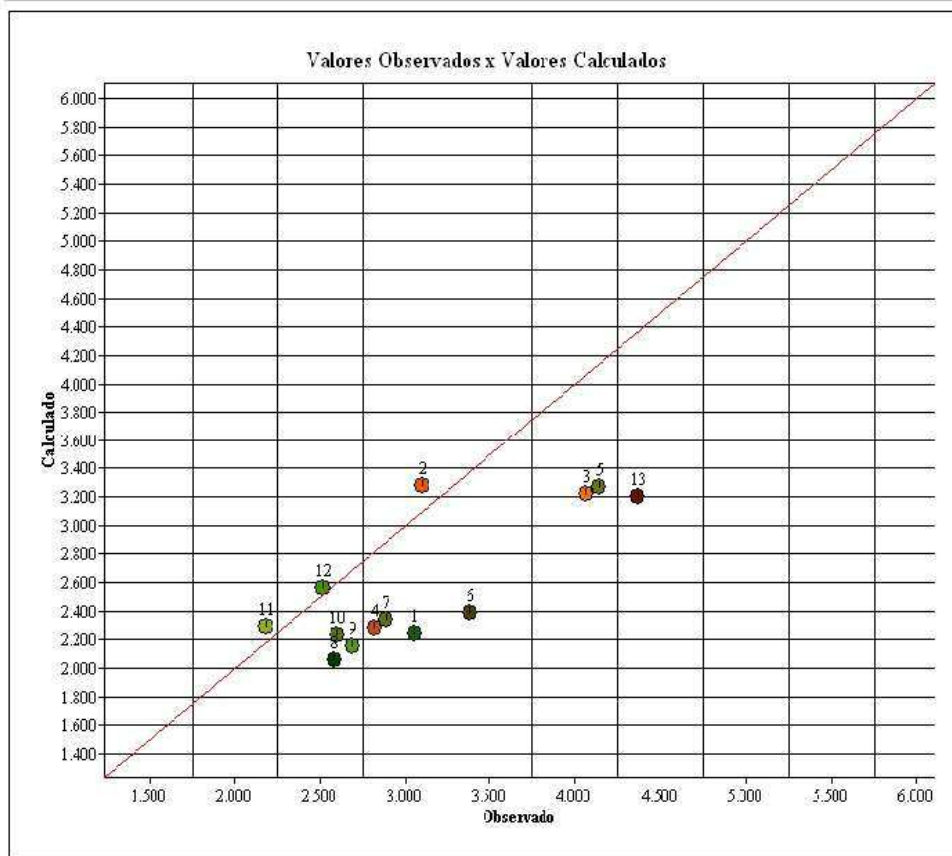
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

**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

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
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"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
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"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III			
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>			
MÉDIA SANEADA (R\$):	2.577,31	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0600
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	56.083,01
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	2.731,04000		
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>		<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>	
INTERVALO MÍNIMO : 2.397,95		INTERVALO MÍNIMO : 2.471,37	
INTERVALO MÁXIMO : 2.756,67		INTERVALO MÁXIMO : 2.990,71	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>			
GRAU DE PRECISÃO: III			



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

### 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>							
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 incorporadas	4ª Zona Incorporação a Padrão Popular	16 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 da esquina ou frentes múltiplas. (1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação a Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)'	
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (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) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

**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

### 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

**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 R<sub>3</sub>N**

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 R<sub>3</sub>N 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



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

**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:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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



**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

**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

**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:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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**

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

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

A 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

### 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 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.577,31/m<sup>2</sup>

Ca = (125/A)<sup>0,20</sup>



#### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

#### 2.1.4.1.1. - CÁLCULO DO FATOR ÁREA

- área de referência do lote = 125,00 m<sup>2</sup>

- área do terreno = 167,00 m<sup>2</sup>

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

#### 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

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

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 m<sup>2</sup>

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**

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 150,00 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário da construção = R\$ 1.992,27/m<sup>2</sup>

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



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

**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**

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

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



Rua Verona, no trecho onde se localiza o imóvel.



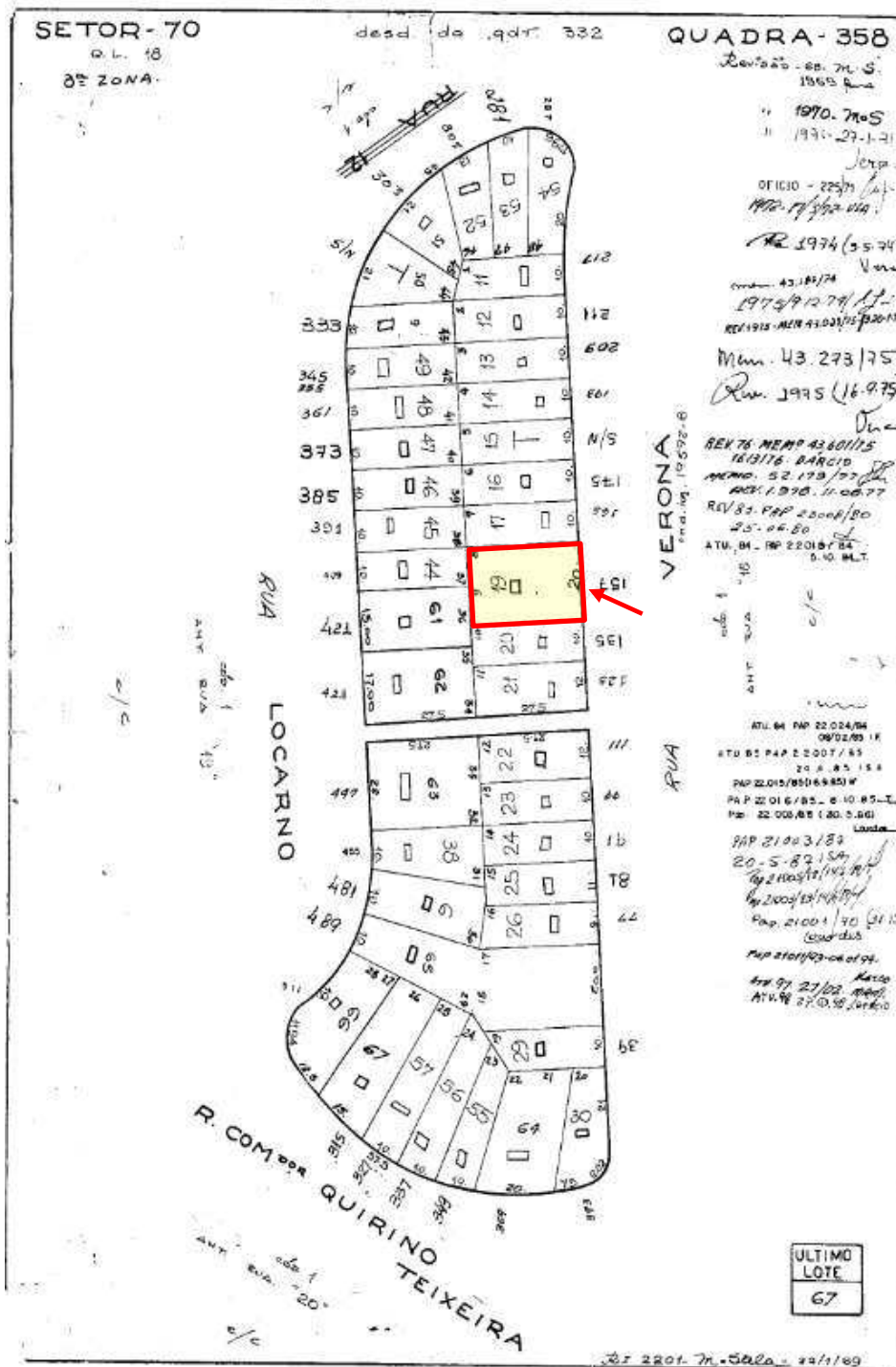
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Arakaki'.

**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

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, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

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

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 070.358.0019-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R VERONA, 157 CEP 02348-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R VERONA, 157 CEP 02348-050			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 086.807.488-89      VANDERLEI APARECIDO DA SILVA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	550	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	550		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	436	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	220	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.477,00		
- da construção:	1.753,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- 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 <b>CERTIFICA</b> 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 <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

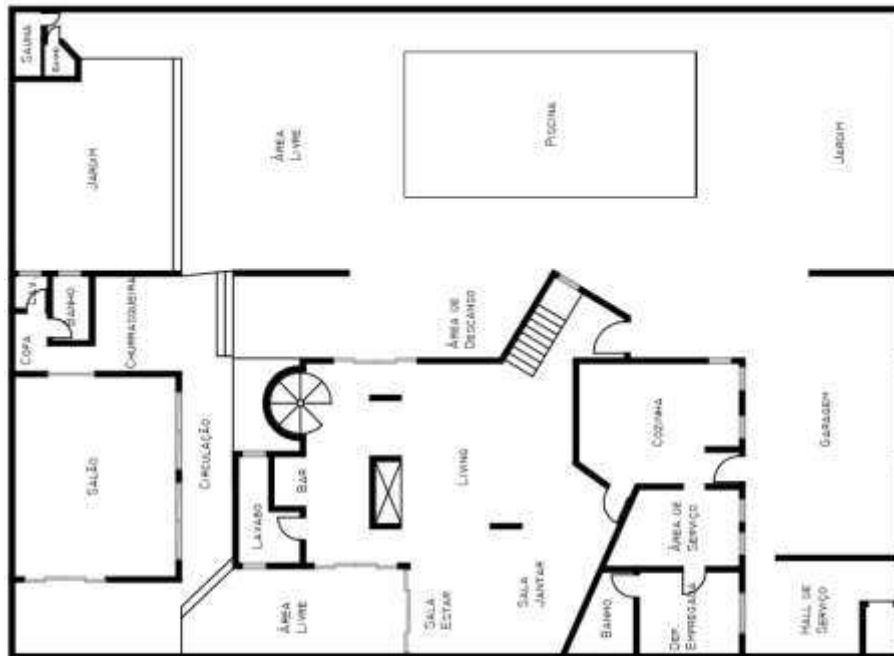


**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

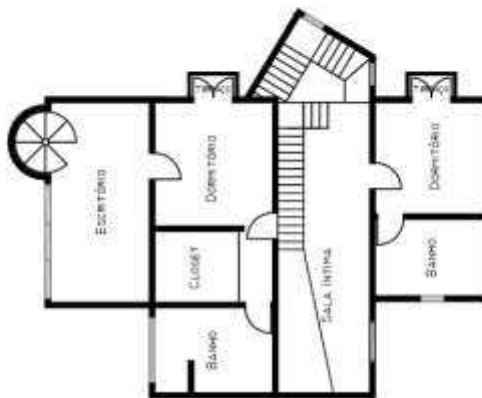
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI  
CREA 0600.76679-3

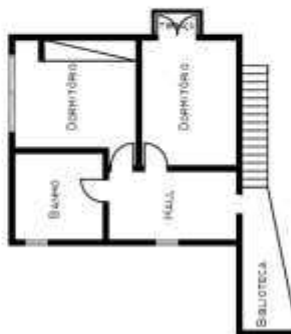
### CROQUI DO IMÓVEL



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

### **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

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

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

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

### 2.2.2.2.- 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 m<sup>2</sup>, 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

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



Circulação / Piscina.



Piscina.

A handwritten signature in black ink, appearing to be '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

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



Jardim.



Sauna.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

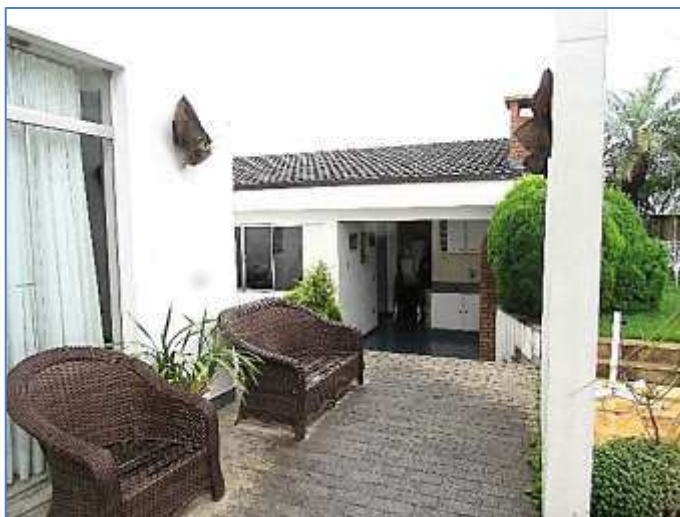
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00 , sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

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

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



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

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



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

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



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



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

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 do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00 , sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

**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

**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

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



Dormitório de empregada.



Banheiro de empregada.

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

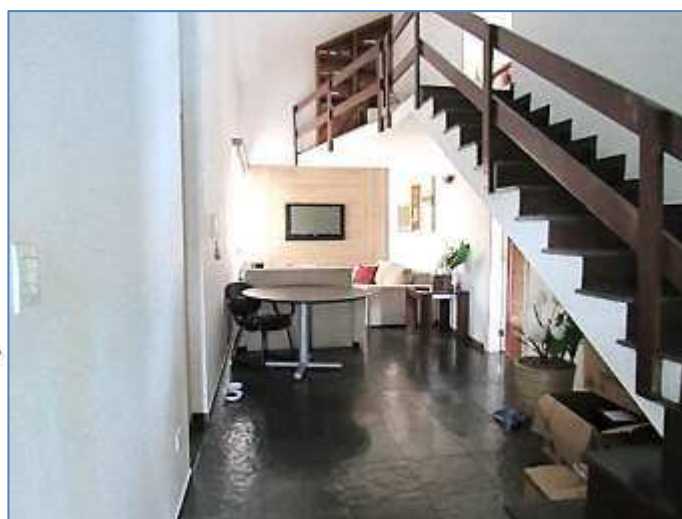
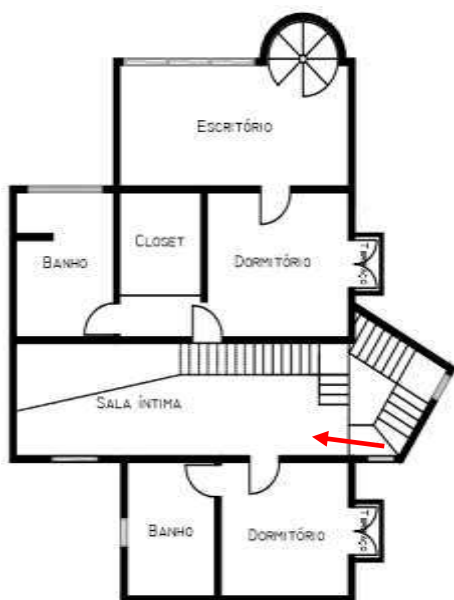
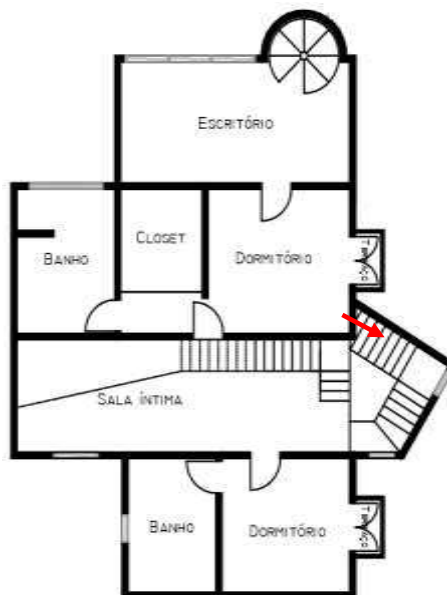
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR:**



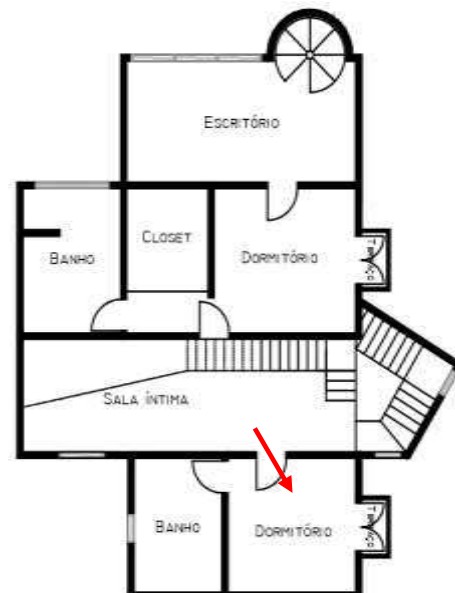
Escada de acesso pavimento superior.



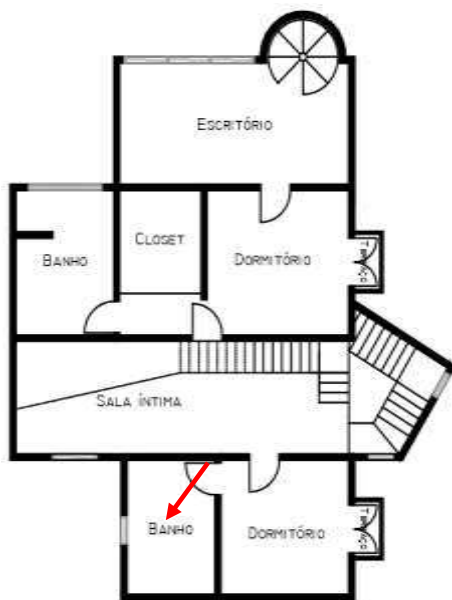
Sala íntima.

**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



Dormitório – suíte 1



Banheiro – suíte 1.

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

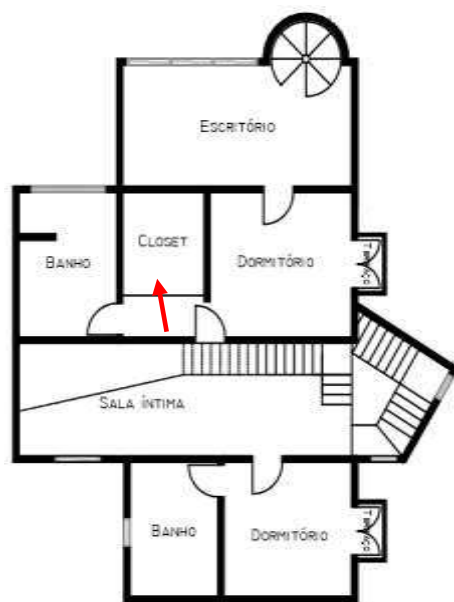
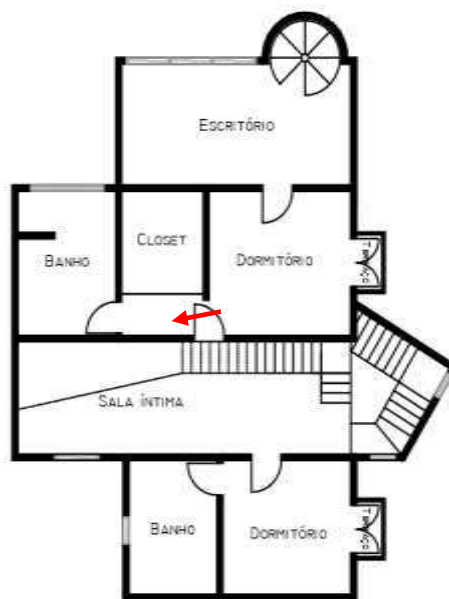
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI  
CREA 0600.76679-3



Acesso à suíte 2.



Closet.

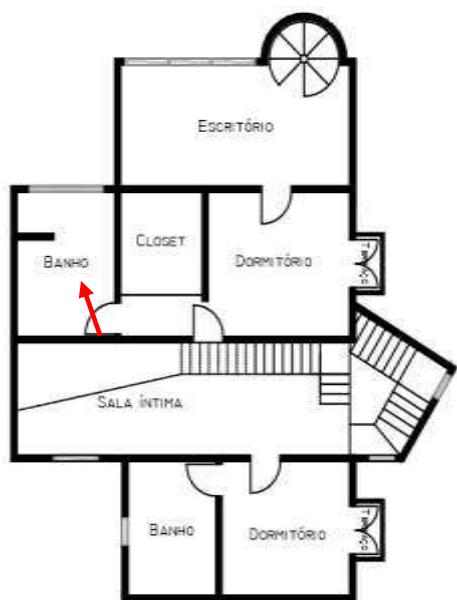
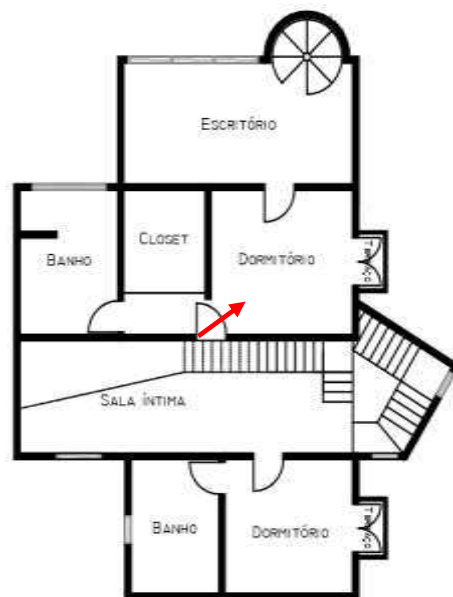
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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





Dormitório – suíte 2.



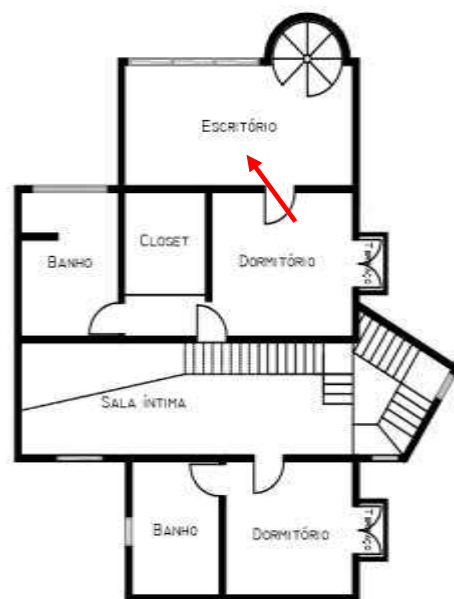
Banheiro – suíte 2.

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

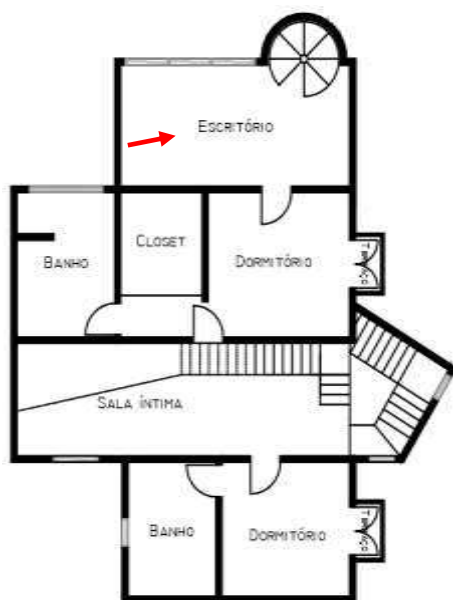
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



Escritório.



Outra vista do escritório.

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

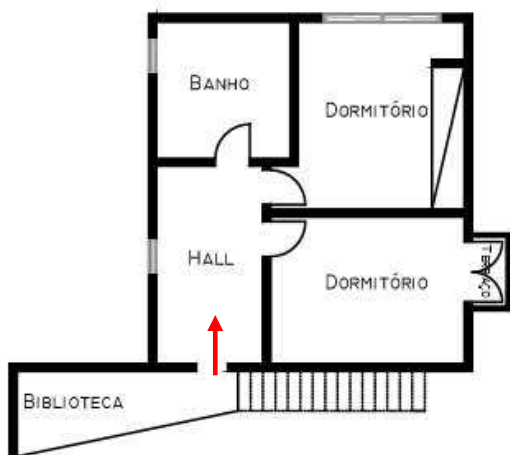
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR:



Biblioteca.



Hall.

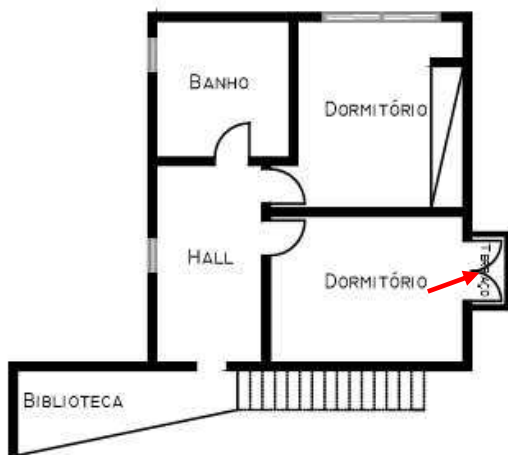
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



Dormitório 3.



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



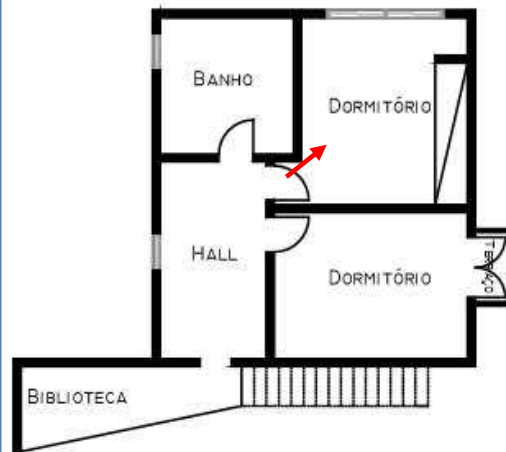
Terraço.

**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 ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI  
CREA 0600.76679-3



Dormitório 4.



Banheiro.

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

## 2.2.3.- 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/m<sup>2</sup> - 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			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
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 :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Araucária		NÚMERO : 118	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 196	ÍNDICE DO LOCAL : 1.599,07	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Araucária		NÚMERO : 412	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mirante e Intermediações de Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-29977940		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
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		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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



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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 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 GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Araucária		NÚMERO : 707	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA:	505,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE REAL:	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,687
VAGAS:	7	CUSTO BASE (R\$):	1.437,43
PAVIMENTOS:	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	885.681,92	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.659.000,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes One	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
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
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 : 4.306,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.887,57
		VARIAÇÃO : 0,9026
		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

**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 : 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 :**

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 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	VALOR UNITÁRIO : 2.509,92
TESTADA Cf :	0,06 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.502,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9970
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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 195	ÍNDICE DO LOCAL : 1.603,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Gauram		NÚMERO : 66	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	430,00	TESTADA - (cf) m	14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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 DEPRECIAÇÃO (k): 0,485	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	903.845,63	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.970.000,00	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 :	-0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	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 : 4.114,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.708,24
		VARIAÇÃO : 0,9013
		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 ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 363	ÍNDICE DO LOCAL : 1.451,07	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Gênova		NÚMERO : 251	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	700,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 600,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 42 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,541 CUSTO BASE (R\$):1.437,43
VAGAS :	5	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):	828.663,45	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	RV Consultoria Imobiliária Especializada		
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	VALOR UNITÁRIO : 2.345,48
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.470,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0532
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 :	0,11	



**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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
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 :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Gênova		NÚMERO : 451	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE 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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	372,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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 :	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,660
VAGAS :	5	CUSTO BASE (R\$):	1.437,43
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	758.204,08
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 221	ÍNDICE DO LOCAL : 1.447,96	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Inês		NÚMERO : 44	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	780,00	TESTADA - (cf) m	30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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 DEPRECIACÃO (K): 0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.437,43
VAGAS : 8	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	562.909,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 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 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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

**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 (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\$) : 1.990.000,00 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 : 0,14	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		



*(Handwritten signature)*

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  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 :**

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: 625,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83  
 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 : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.437,43  
 VAGAS : 5 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 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 : 0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.495,97
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.400,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,20	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2589
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		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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



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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 1.104,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pedro		NÚMERO : 546	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	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		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.200.000,00
IMOBILIÁRIA :	Fenix Imobiliária e Assessoria	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
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
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 :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 2.968,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.357,05
		VARIAÇÃO : 1.4676
		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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2020	
SETOR : 070	QUADRA : 198	ÍNDICE DO LOCAL : 1.676,70	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Sardinha da Silveira		NÚMERO : 275	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Leonor Mendes de Barros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	375,00	TESTADA - (cf) m	15,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	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

**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	Varição Paradigma	Varição 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**

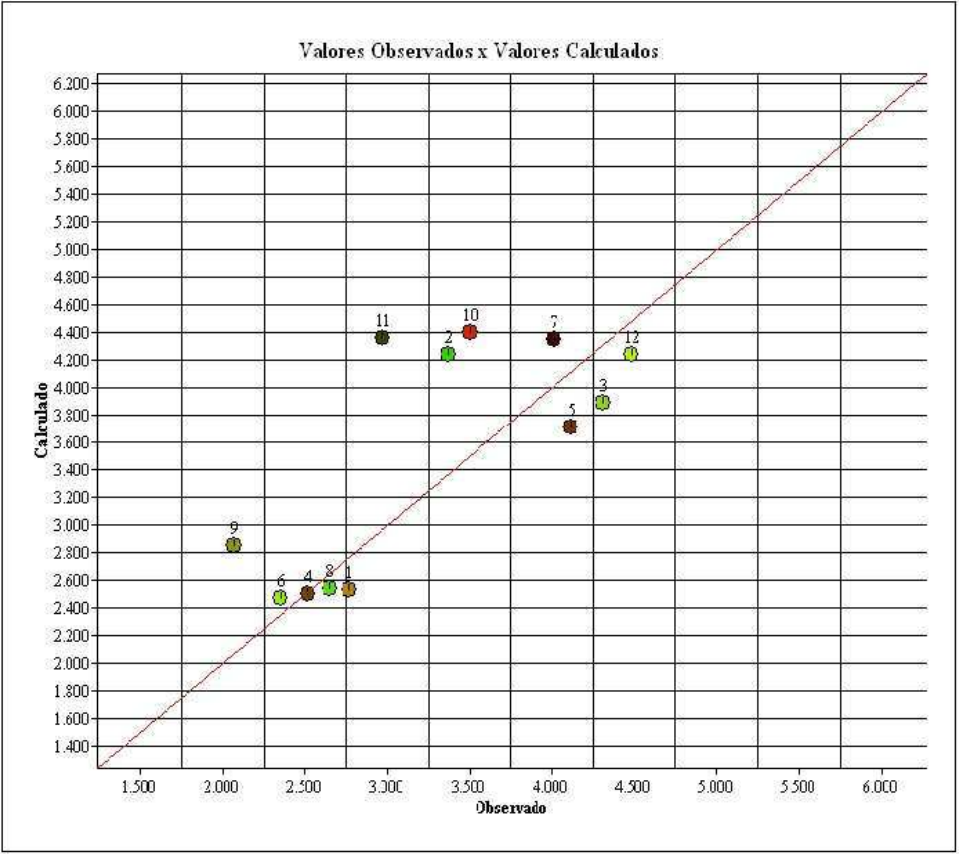
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050  
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

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

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	2.764,51	2.532,36
2	3.362,69	4.241,36
3	4.306,91	3.887,57
4	2.509,92	2.502,48
5	4.114,31	3.708,24
6	2.345,48	2.470,22
7	4.010,20	4.348,83
8	2.641,78	2.540,99
9	2.065,59	2.847,55
10	3.495,97	4.400,96
11	2.968,89	4.357,05
12	4.479,87	4.243,77

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : Rua Verona 157 Jardim Leonor Mendes de Barros SÃO 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

Coefficiente de Variação : 25,3300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 3.506,78  
 Desvio Padrão : 847,45  
 - 30% : 2.454,75  
 + 30% : 4.558,82

Coefficiente de Variação : 24,1700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<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

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.498,97000

PROFUNDIDADE -0,0400

FATOR ÁREA: 0,0000

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

**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 3ª 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			
	Balanços			Expoente do Fator Profundidade		Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. da área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"					
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical incorporadas	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		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 das esquinas ou frentes múltiplas. (1)² - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	1500	600 - 2.500 (1)²	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		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 do original, assinado digitalmente por ADEMAR TOMOYUKI ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2020 às 13:00, sob o número WTAT20700551182. 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 B80685F.

## 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 m<sup>2</sup>

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 3.506,78/m<sup>2</sup>

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

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

#### 2.2.4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

- profundidade equivalente do terreno = 27,50 m

- profundidade mínima = 30,00m

- profundidade máxima = 60,00m

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



## 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

### 2.2.4.1.3.- 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



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

Área construída = 436,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário da construção = R\$ 2.552,87/m<sup>2</sup>

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 Vitória 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

**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

A ocupação comercial próxima aos imóveis 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, para o imóvel situado na Rua Peres Júnior, nº 36, e ao longo da Avenida Nova Cantareira para o imóvel situado na Rua Verona, nº 157.

3.- Pede-se ao Sr. Perito que descreva o estado de conservação do imóvel, informando sua área, valor do m<sup>2</sup> e principais características de interesse.

**Resposta:** O imóvel situado na Rua Peres Júnior, nº 36, possui área de terreno de 167,00 m<sup>2</sup>, com 5,00 metros de frente, por 33,40 metros de profundidade, sobre o qual 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 m<sup>2</sup>, classificada como Casa Padrão Médio”, e enquadra-se na referência “e” – necessitando de reparos simples.

- O valor do metro quadrado do terreno resultou em: R\$ 2.577,31/m<sup>2</sup>

- O valor de mercado do imóvel corresponde a: R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais) - base: abril/2020.

O imóvel situado na Rua Verona, nº 157, possui área de terreno de 550,00 m<sup>2</sup>, com 20,00 metros de frente, por 27,50 metros de profundidade, sobre o qual encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial com três



**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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>
- 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