

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

**.EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL VIII - TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SP.**

PROCESSO Nº: 0009927-39.2018.8.26.0008

CINTHIA H. V. ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARAPARI**, em face de **ESPÓLIO DE NEYDE ADILIA RODRIGUES TAVARES**, dando por terminado seus estudos, consubstanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o apartamento n.º 11, localizado no 1.º andar do “Edifício Guarapari”, Bloco “A” do Condomínio Chácara Anália Franco, situado na **Rua Maestro Tom Jobim, n.º 85, Jardim Anália Franco - São Paulo**, no importe de **R\$ 3.331.000,00 (três milhões, trezentos e trinta e um mil reais) – setembro de 2019.**

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.



CINTHIA H. V. ARAKAKI

CREA: 5070002010

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel penhorado, assim descrito na matrícula nº 142.149 registrado no 9º cartório de registro de imóveis de São Paulo (fls. 32/36):

Apartamento n.º 11, localizado no 1.º andar do "Edifício Guarapari", Bloco "A" do Condomínio Chácara Anália Franco, situado à rua Corguinho, n.º 85 (entrada principal), no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área útil de 473,52m², área comum de 275,89m², área total de 749,41m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,041699 do prédio e 0,011573 do total do condomínio, estando vinculados ao apartamento, cinco (05) vagas de garagem e um armário, localizados nos subsolos do edifício.
CONTRIBUINTE: 054.260.0128-6.

II - VISTORIA

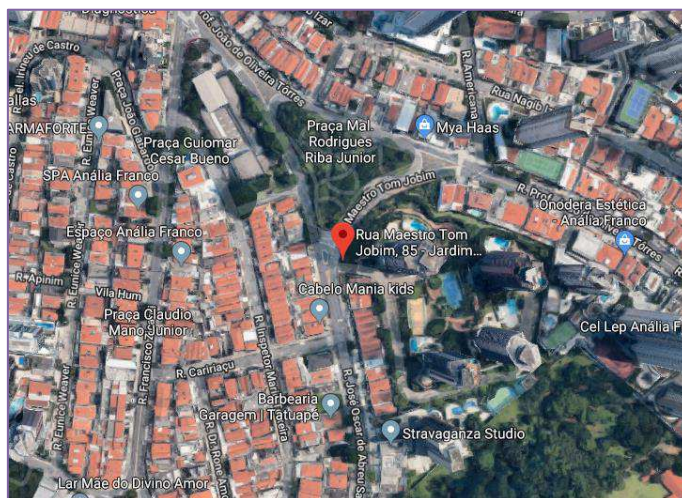
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme petição de fl. 63.



Em diligência ao imóvel, em dia e hora previamente agendada, a signatária foi recebida pelo sr. Ronaldo, que acompanhou as diligências internas do imóvel.

2.1 - DO LOCAL

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



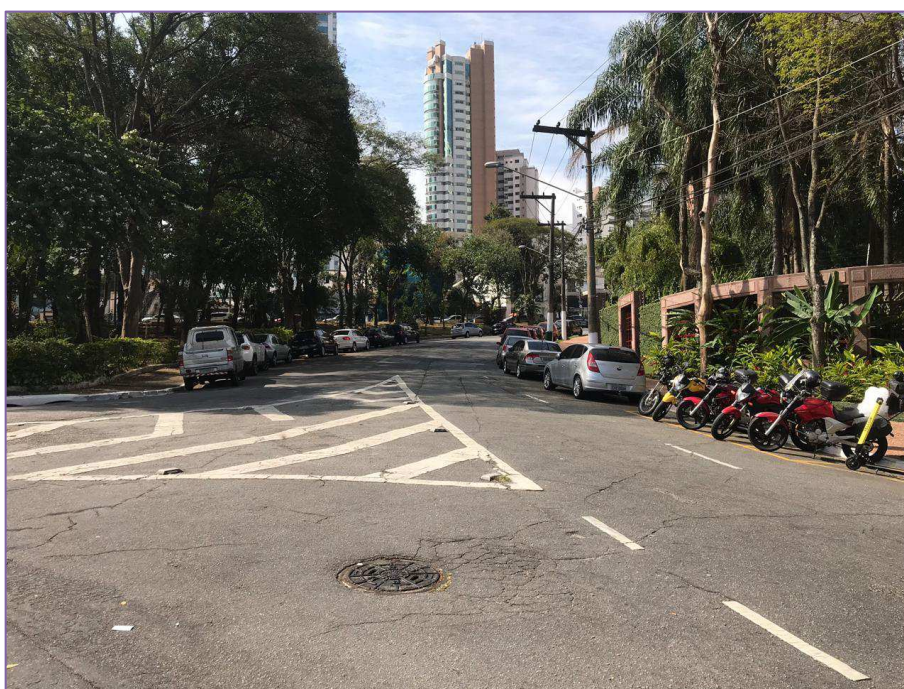
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LAFRANCO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2020 às 22:58, sob o número WTAT29700626809. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000023-39.2018.8.26.0008 e código B2F00DDG.



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



RUA MAESTRO TOM JOBIM, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O
CONDOMÍNIO CHÁCARA ANÁLIA FRANCO.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de um imóvel consistente do apartamento residencial nº. 11, localizado no 1º andar do Edifício Guarapari - Bloco A, integrante do Condomínio Chácara Anália Franco, situado na Rua Maestro Tom Jobim, nº 85, Jardim Anália Franco, Capital/SP.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação cadastral:

N.º do Contribuinte:	054.260.0128-6
Índice Fiscal:	R\$ 5.298,00/2014

Os Dados Cadastrais do imóvel são mostrados a seguir:



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, serviços diversificados, etc., ao longo da Avenida Ver. Abel Ferreira, Av. Regente Feijó e logradouros circunvizinhos.

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



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei n.º 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZC", Zonas de Centralidade.

As Zonas de Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidade construtiva e demográfica médias.

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		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)	

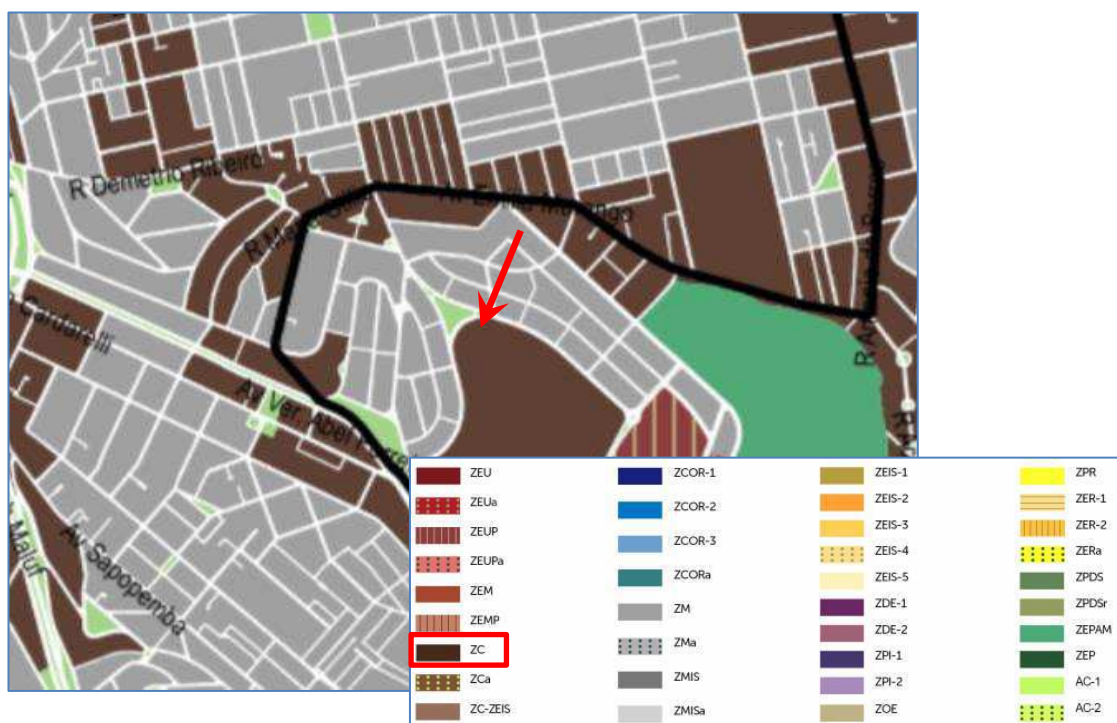
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Chácara Anália Franco é constituído de 04 blocos de Edifícios residenciais, possuindo no pavimento térreo: portaria eletrônica, hall social, quadra de esportes, quadra de tênis, playground, academia, salão de festas, piscina, sauna, salão de jogos, áreas de descanso, cada torre é servida por dois elevadores, sendo um social e um de serviço, que atendem a 24 andares superiores com 1 apartamento por andar, e vagas de estacionamentos localizadas em dois subsolos.

O apartamento n.º 11, objeto da presente avaliação, está localizado no 1.º andar do Edifício Guarapari - Bloco A, contendo a área útil de 473,52m², área comum de 275,89m², área total de 749,41m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,041699 do prédio e 0,011573 do total do condomínio, estando vinculado ao apartamento, cinco (05) vagas de garagem, localizadas nos subsolos do edifício, bem como um armário também localizado nos subsolos do edifício.

Possui: cinco dormitórios, sendo todos suítes com closet e varanda, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, sala de tv, sala de lareira, lavabo, cozinha, despensa, área de serviço, duas dependências de empregada com banheiro, possuindo idade física

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

de 30 anos, podendo ser classificado como “apartamento padrão fino” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

5 DORMITÓRIOS SUÍTES: Piso revestido com carpete de madeira, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, porta balcão de correr metálica com fechamento em vidros, portas de madeira.

5 BANHEIROS SUÍTES: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro rebaixado com luminárias embutidas, esquadrias metálicas com fechamento em vidros, portas de madeira.

LAVABO: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com pedras de granito até meia altura, porta de madeira.

SALA DE ESTAR, SALA DE TV, SALA ÍNTIMA, SALA DE LAREIRA e SALA DE JANTAR: Piso revestido com tábua de madeira/cerâmica, forro rebaixado com luminárias embutidas, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, porta balcão de correr metálica com fechamento em vidros, porta de madeira.

COPA: Piso revestido com granito, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, porta balcão de correr metálica com fechamento em vidros, porta de madeira.



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

CONDOMÍNIO CHÁCARA ANÁLIA FRANCO



Fachada.



Portaria de acesso ao Condomínio.



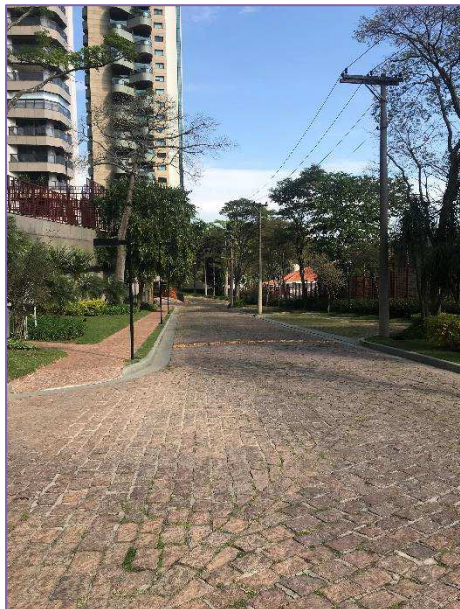
Entrada da garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

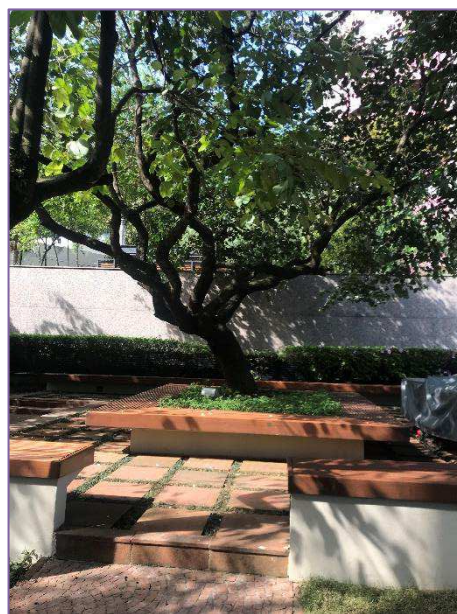
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

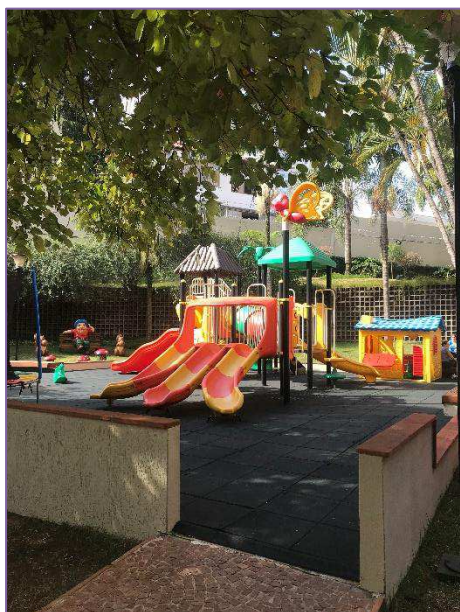
CONDOMÍNIO CHÁCARA ANÁLIA FRANCO - ÁREAS COMUNS



Vias de circulação.



Áreas de descanso.



Playground.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Quadra de tênis.



Espaço livre.



Quadra poliesportiva.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

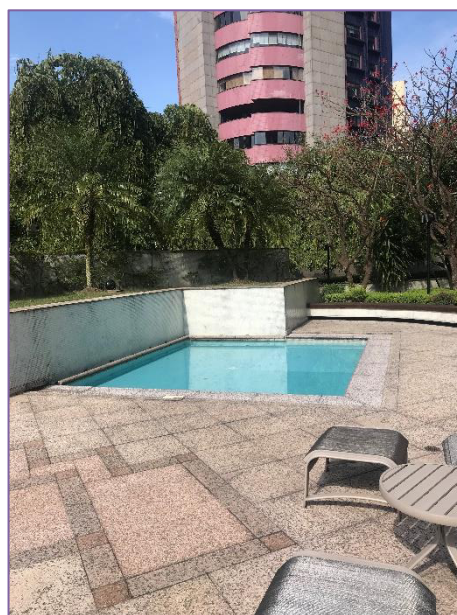
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

EDIFÍCIO GUARAPARI- BLOCO A - ÁREAS COMUNS



Piscina adulto.



Piscina infantil.

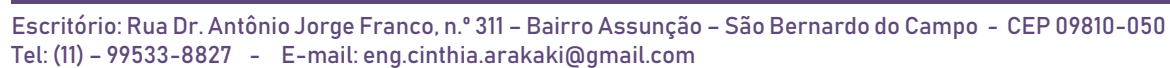


Spa.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



A white and blue multi-functional gym machine, likely a Smith machine or a similar compound exercise machine. It features a blue padded seat and backrest, a white frame, and a weight stack in the center. Various handles and attachments are visible, including a large curved handle in the foreground and a smaller handle on the left. The machine is situated in a room with a white wall and a dark floor.

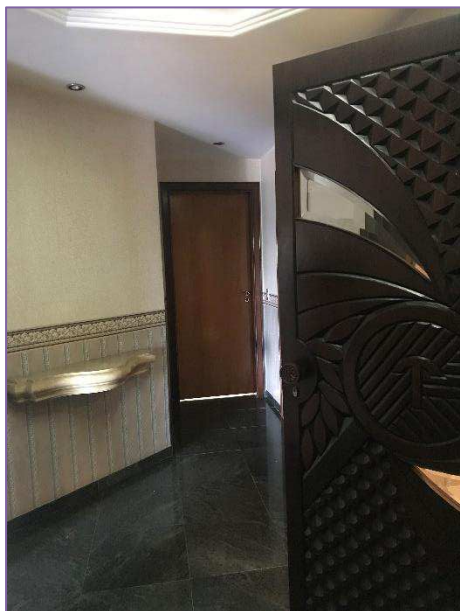
Academia.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

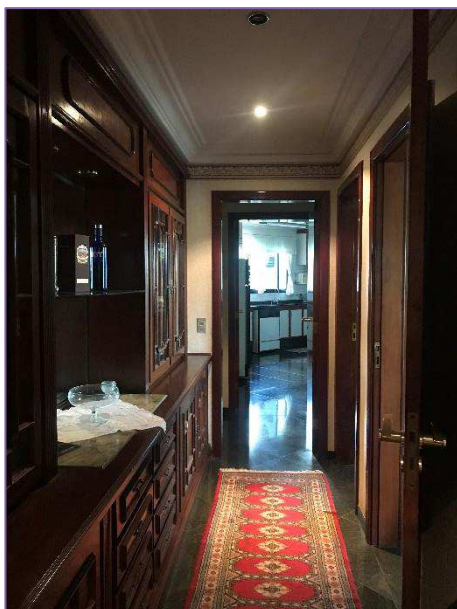
CONDOMÍNIO CHÁCARA ANÁLIA FRANCO - APARTAMENTO 11



Hall de entrada.



Hall do elevador.



Corredor de 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) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WANGENIZAPARISSIMOSTANTINIAE Tribunal de Sao Paulo, protocolado em 20/02/2020 às 22:58 , sob o número WTAT29700626809. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009203-39.2018.8.26.0008 e código 924F00DQ.



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Sala íntima.



Outra vista da sala.



Sala de estar.



Varanda.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Varanda.



Sala de lareira.



Sala de jantar.



Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



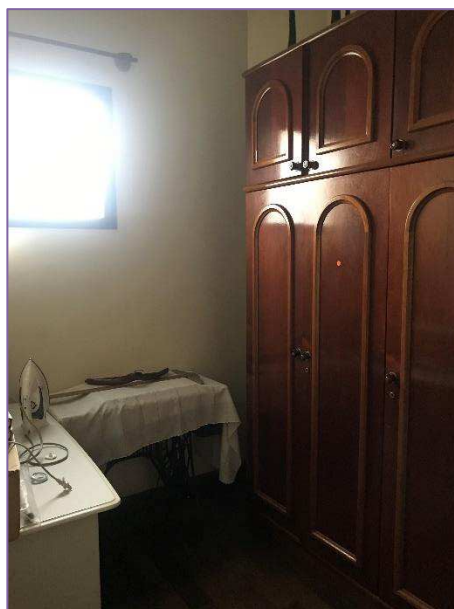
Copa.



Área de serviço.



Dependência de empregada 01.



Dependência de empregada 02.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Banheiro serviço.



Despensa.



Corredor de circulação.



Dormitório suíte 01.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Banheiro suíte 01.



Varanda suíte 01.



Closet suíte 01.

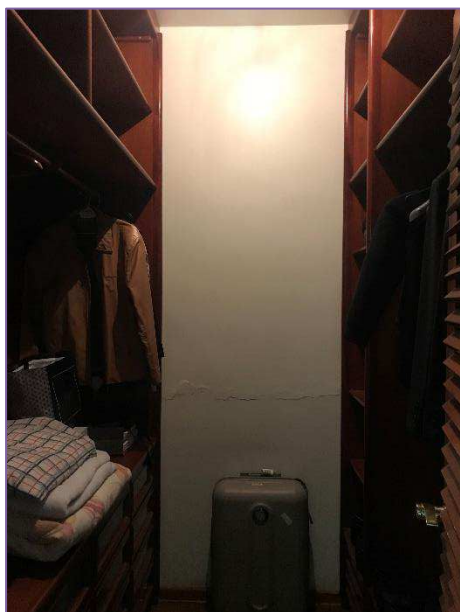


Dormitório suíte 02.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Closet suíte 02.



Banheiro suíte 02.



Dormitório suíte 03.



Banheiro suíte 03.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010



Closet suíte 03.



Não foi possível vistoriar os dormitórios 04 e 05.



Lavabo.



Sala de TV.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

III - CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

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/2006, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

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

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

Obtidos os 12 elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em: $V_u = R\$ 6.681,02/m^2$ – setembro/2.019

OBS: O Valor Unitário de R\$ 6.681,02/m² (seis mil, seiscentos e oitenta e um reais e dois centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado.

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

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

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

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

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

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	0,080	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	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
			Com elevador	1,200	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	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	0,080	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

– DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA
CONSTRUÇÃO: o fator de depreciação será calculado por métodos,
conforme 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) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

V_u = valor unitário da construção

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

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019	
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Americana		NÚMERO : 123	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,946	IDADE : 6 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	6
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	326,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	30,00	TOTAL M² :	356,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	40	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :	3		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 4.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imóveis Anália Franco		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-996491572	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.569,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.159,51	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 11.595,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.866,35
		VARIAÇÃO : 0,5922

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cândido Lacerda			NÚMERO : 312		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,936	IDADE :	7 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	280,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	25,00
TOTAL M² : 305,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	2
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Maria Bueno Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-930051570				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.678,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.625,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.052,75
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6974
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cândido Lacerda			NÚMERO : 312		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,936	IDADE :	7 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	280,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	25,00
TOTAL M² : 305,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	2
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Vina no Anália Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-976119363				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.767,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.257,97	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.509,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6974
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Itapeti			NÚMERO : 858		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino (+)	COEF. PADRÃO :	3,480	CONSERVAÇÃO :	a - novo
COEF. DEP. (k) :	0,992	IDADE :	1 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	6	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	374,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	30,00
TOTAL M² : 404,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	2
		SUPERIORES :		36	APTO/ANDAR :
				1	SALÃO DE FESTAS :
				1	SUB-SOLOS :
				2	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	6.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Vina no Anália Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-976119363				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14.679,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-4.853,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.960,59
PADRÃO Fp :	-1.397,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,4742
VAGAS	-1.467,91	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Luiz dos Santos Cabral			NÚMERO : 260		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,897	IDADE :	9 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	392,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	25,00
TOTAL M² :		417,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
SUPERIORES :		26	APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		2			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Vila Empreendimentos				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-26857842				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.887,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.935,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.952,73
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7191
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019	
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maestro Tom Jobim		NÚMERO : 85	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,606	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	5
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	473,52	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	25,00	TOTAL M² :	498,52
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 5	SUÍTES : 5	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 2
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 24	APTO/ANDAR : 1
PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1	SUB-SOLOS : 2	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Elizangela Soares Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-952718878	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-210,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.652,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.441,54
		VARIAÇÃO : 0,9683

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maestro Tom Jobim			NÚMERO : 85		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,606	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	473,52	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	25,00
TOTAL M² :		498,52			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	5	SUÍTES :	5	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	2
SUPERIORES :		24	APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		2			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Alexandre Miranda Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-981571397				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-222,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			
VALOR UNITÁRIO :		7.032,44			
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.809,63			
VARIAÇÃO :		0,9683			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019		
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maestro Tom Jobim			NÚMERO : 85		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,606	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	336,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	20,00
TOTAL M² : 356,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		24	APTO/ANDAR :
				1	PISCINA :
				1	SALÃO DE FESTAS :
				1	SUB-SOLOS :
				2	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	INSPEQ Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-981458540				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.892,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-186,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.295,44
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0683
VAGAS	589,29	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019	
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Nagib Izar		NÚMERO : 258	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,946	IDADE : 6 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	6
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	297,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	30,00	TOTAL M² :	327,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	34	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.795.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Borba Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-947427836	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.539,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.150,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 11.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.810,04
		VARIAÇÃO : 0,5922

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com



Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019			
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Padre Landell de Moura		NÚMERO : 243			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,856	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	257,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	20,00
TOTAL M² : 277,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :		25	APTO/ANDAR :
				1	SALÃO DE FESTAS :
				1	SUB-SOLOS :
				2	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Diego Régis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-983862469			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.805,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.510,93	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.275,06
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8439
VAGAS	980,54	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		11	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019	
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre Landell de Moura		NÚMERO : 243	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,856	IDADE : 14 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	4
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	257,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	277,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Genova Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-984418809	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.421,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	945,53	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.455,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.979,53
		VARIAÇÃO : 0,8439

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019			
SETOR : 054	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Prof. João de Oliveira Torres		NÚMERO : 440			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Anália Franco	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,761	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB.:	9	VAGAS DESCOB.:	
		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	625,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	45,00
		TOTAL M² :	670,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	5	SUÍTES :	5	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :	32	PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	8.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
		0,00			
IMOBILIÁRIA :	Ativo Prime Imóveis				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-26723755			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.384,53	FT ADICIONAL 02 :	0,00		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00		
VAGAS	-5.068,80	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	12.672,00		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.218,67		
		VARIAÇÃO :	0,4118		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Maestro Tom Jobim,

DATA : 24/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.298,00
☒ Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento fino
☒ Vagas	Vagas 5
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Rua Americana ,123	11.595,09	6.866,35	0,5922
☒ 2	Rua Cândido Lacerda ,312	8.678,57	6.052,75	0,6974
☒ 3	Rua Cândido Lacerda ,312	10.767,86	7.509,89	0,6974
☒ 4	Rua Itapeti ,858	14.679,14	6.960,59	0,4742
☒ 5	Rua Luiz dos Santos Cabral ,260	6.887,76	4.952,73	0,7191
☒ 6	Rua Maestro Tom Jobim ,85	6.652,31	6.441,54	0,9683
☒ 7	Rua Maestro Tom Jobim ,85	7.032,44	6.809,63	0,9683
☒ 8	Rua Maestro Tom Jobim ,85	5.892,86	6.295,44	1,0683
☒ 9	Rua Nagib Izar ,258	11.500,00	6.810,04	0,5922
☒ 10	Rua Padre Landell de Moura ,243	9.805,45	8.275,06	0,8439
☒ 11	Rua Padre Landell de Moura ,243	9.455,25	7.979,53	0,8439
☒ 12	Rua Prof. João de Oliveira Torres ,440	12.672,00	5.218,67	0,4118

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

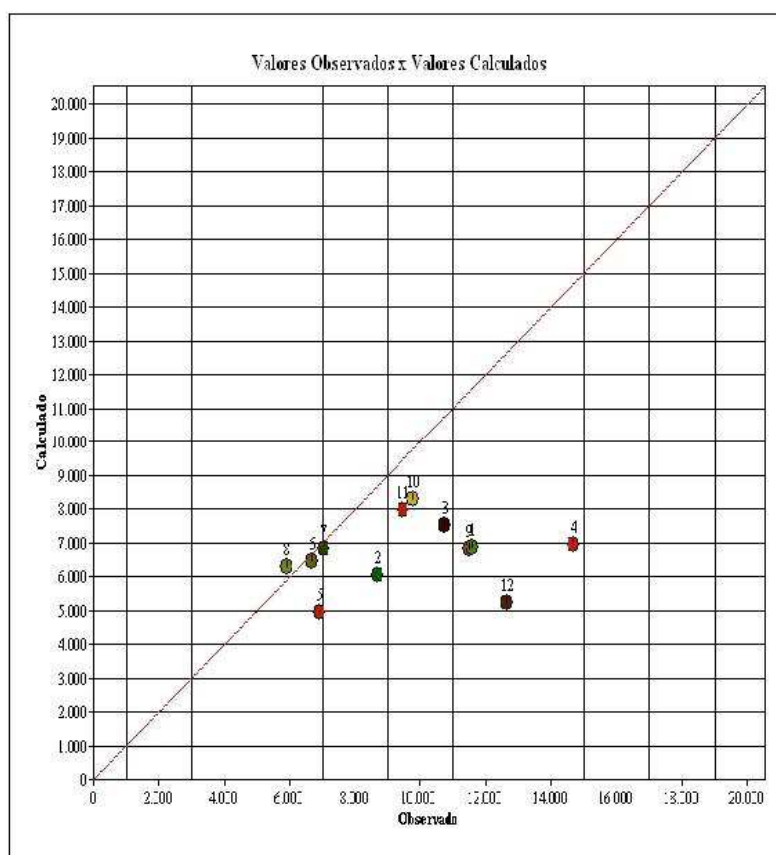
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.595,09	6.866,35
2	8.678,57	6.052,75
3	10.767,86	7.509,89
4	14.679,14	6.960,59
5	6.887,76	4.952,73
6	6.652,31	6.441,54
7	7.032,44	6.809,63
8	5.892,86	6.295,44
9	11.500,00	6.810,04
10	9.805,45	8.275,06
11	9.455,25	7.979,53
12	12.672,00	5.218,67

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) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Maestro Tom Jobim 85 Apto. 11 - Bloco A Jardim Anália Franco SAO PAULO - Data : 24/09/2019
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 498,52 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.634,89
 Desvio Padrão : 2.721,42
 - 30% : 6.744,43
 + 30% : 12.525,36

Coefficiente de Variação : 28,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.681,02
 Desvio Padrão : 990,23
 - 30% : 4.676,71
 + 30% : 8.685,32

Coefficiente de Variação : 14,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐ 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐ 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.681,02

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.681,02000

VALOR TOTAL (R\$): 3.330.622,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.291,40

INTERVALO MÍNIMO : 6.291,40

INTERVALO MÁXIMO : 7.070,64

INTERVALO MÁXIMO : 7.070,64

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) – 99533-8827 - E-mail: eng.cynthia.arakaki@gmail.com

Eng^a Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

3.1.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 11

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

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

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

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 473,52 m²

Vg = Vagas de garagem = 50,00 m²

S = Área homogeneizada $[A + (Vg/2)] = 498,52 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 6.681,02/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 498,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.681,02/\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.330.622,09$

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENG^{ENHARIA} e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 22:58, sob o número WTAT29700626808. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009923-39.2018.8.26.0008 e código 22F09090.

Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

ou em números redondos:

VI = R\$ 3.331.000,00

(três milhões, trezentos e trinta e um mil reais)

base: setembro/2.018

V.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel consistente do apartamento n.º 11, localizado no 1º andar do Edifício Guarapari - Bloco A, integrante do Condomínio Chácara Anália Franco, matrícula n.º 142.149, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

APTO N.º 11 – EDIF. GUARAPARI – COND. CHÁCARA ANÁLIA

FRANCO

RUA MAESTRO TOM JOBIM, N.º 85

VALOR = 3.331.000,00

(três milhões, trezentos e trinta e um mil reais)

Base: setembro de 2.019

Obs.: com direito ao uso de cinco vagas de 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) – 99533-8827 – E-mail: eng.cinthia.arakaki@gmail.com



Engª Cinthia H. V. Arakaki
CREA 5070002010

VI.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 50 (cinquenta) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, a signatária informa que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2.019.



CINTHIA H. V. ARAKAKI

CREA: 5070002010