



ALLYSSON PIMENTA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4.ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP,

Processo n.º 0002163-31.2020.8.26.0008

RICARDO FEITOSA GUIMARÃES e SILVANA MARIA

FEITOSA GUIMARÃES, já qualificados, por seu advogado, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência em atendimento e acatamento ao disposto na r. decisão de **fl. 133**, tempestivamente, oferecer **IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO**, nos termos do previsto pelo artigo 917, § 1º do Código de Processo Civil Brasileiro, pelos motivos a seguir aduzidos.

Conforme se denota em simples compulsão aos autos, Vossa Excelência em decisão de **fl. 133, item 1.1**, atribuiu ao imóvel objeto da penhora realizada o valor constante de certidão de valor venal de referência emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, ou seja, o valor de R\$ 776.999,00 (setecentos e setenta e seis mil, novecentos e noventa e nove reais), como o de avaliação do mesmo.

Contudo, conforme se observa em petição juntada na **fl. 106** pela Ilma. Sra. Leiloeira nomeada nos autos do processo n.º 0012292-

fls. 01



ALLYSSON PIMENTA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

76.2012.8.26.0008, de amplo conhecimento da parte Exequente e desse MM. Juízo, **há informação de avaliação realizada no imóvel naqueles autos, o qual ter-se-ia atribuído o valor de R\$ 1.530.563,38 (um milhão, quinhentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos) (10/2023)**, sendo que, conforme edital de praça judicial expedido também naqueles autos e ora encartado, o valor atualizado da avaliação em abril/2024 era de **R\$ 1.566.696,00 (um milhão, quinhentos e sessenta e seis mil, seiscentos e noventa e seis reais)**.

Inobstante, os ora Executados, também naqueles autos, conforme documentação ora encartada, pugnaram pela atualização do laudo de avaliação do imóvel retro citada **que fora realizada em maio/2018**, ou seja, **há mais de 6 (seis) anos**, em razão de determinação para realização de leilão do imóvel por aquele MM. Juízo, o que restou deferido, mas remanesce resolução definitiva, visto que aguarda o julgamento de Agravo de Instrumento interposto pelos Executados, quanto ao indeferimento ao reconhecimento do direito à gratuidade de justiça para o custeio das despesas periciais para nova avaliação.

Desta feita, tem-se que o valor atribuído por Vossa Excelência para avaliação do imóvel encontra-se muito aquém da realidade praticada pelo mercado imobiliário na região onde se situa o imóvel **e não reflete sequer a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado pela tabela TJ/SP da avaliação realizada em maio/2018**, de modo que, a evitar nulidades e prejuízos às partes, bem assim, invocando ao princípio da Economia Processual, requer Vossa Excelência digne-se acompanhar o valor de avaliação atribuído ao imóvel em conformidade com o que restar oportuna e efetivamente apurado e avaliado nos autos do **processo n.º 0012292-76.2012.8.26.0008**, ou alternativamente, seja designada avaliação do imóvel por perito de confiança desse MM. Juízo, **ressalvando serem os Executados beneficiários da Gratuidade**

fls. 02



ALLYSSON PIMENTA

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

de Justiça conforme despacho de fls. 135 dos autos principais, também ora juntado aos presentes autos.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, data do protocolo.

(assinado digitalmente)

ALLYSSON PIMENTA

OAB/SP n.º 236.528



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

TERMO DE CONCLUSÃO

Em 28 de novembro de 2018, faço estes autos conclusos a(o)
 Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito, Dr(a). Mariana Dalla
 Bernardina. Eu, _____ (Marcelo Lopes da Silva), Escrevente
 Técnico Judiciário, subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **1012521-09.2018.8.26.0008 - Procedimento Comum**
 Requerente: **Carlos Roberto Soares**
 Requerido: **Ricardo Feitoza Guimarães e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariana Dalla Bernardina**

Vistos.

Fls. 105/112:

1- Remetam-se os autos ao **SPI**, para anotação da reconvenção.

2- Com base nos elementos constantes nos autos e na consulta que ora faço à base de dados da Receita Federal através do sistema *Infojud (exercícios 2018/2017/2016)*, defiro o benefício da gratuidade processual postulado pelos requeridos. *Anote-se no sistema informatizado.*

Sem prejuízo, intime-se o autor reconvinado, na pessoa de seu patrono constituído nos autos, para, querendo, oferecer contestação à reconvenção, no prazo de quinze dias.

3- À réplica, pelo prazo legal.

Int.

São Paulo, 28 de novembro de 2018.

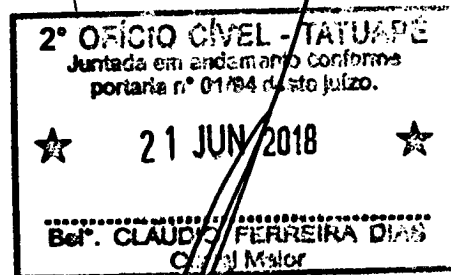
DATA

Em ____ de _____ de 2018, recebi estes autos em Cartório. Eu, _____, (Marcelo Lopes da Silva), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA
VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL - TATUAPÉ, DESTA CAPITAL.

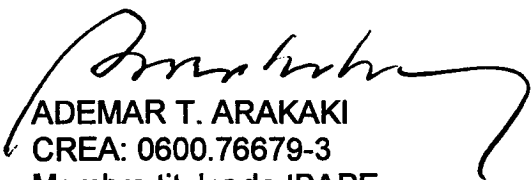
PROCESSO Nº. 0012292-76.2012.8.26.0008
N.º DE ORDEM: 1263/2012



ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **CARLOS ROBERTO SOARES**, em face de **MAURA SOARES MARTINS 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 o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Maragojipe, nº 255, com entrada também pela Rua Caçaquera, nº 902 – Casa 01, Vila Formosa, no valor de **R\$ 1.095.000,00** (um milhão e noventa e cinco mil reais).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 31 de maio de 2.018


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

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 16.630, registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 13/14):

Uma casa e seu terreno, situados à Rua Maragogipe, n.º 255, antigo 853, parte do lote 10 da quadra 09, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, no Tatuapé, medindo 6,00m de frente, por 35,40m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com terrenos da Casa Bancária Predial e Fiadora A.E. Carvalho S.A.; 36,60m no seu lado esquerdo, onde confronta com Carlos Augusto de Carvalho Côrrea, tendo nos fundos 6,00m, confrontando com Marieta Teixeira de Carvalho, com a área de 216,00m².

Contribuinte: 055.169.0013-1.

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Novo Código de Processo Civil, as partes foram científicadas do dia e hora da realização da vistoria, no imóvel penhorado, para o dia 24 de abril de 2.018, às 14:00 horas, conforme petição de fls. 350.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

 Trata-se de duas edificações assobradadas de uso residencial, com duas entradas independentes, sendo uma pela Rua Maragogipe, nº 255, e a outra pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01, Vila Formosa, Capital/SP.

AVALIAÇÕES 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

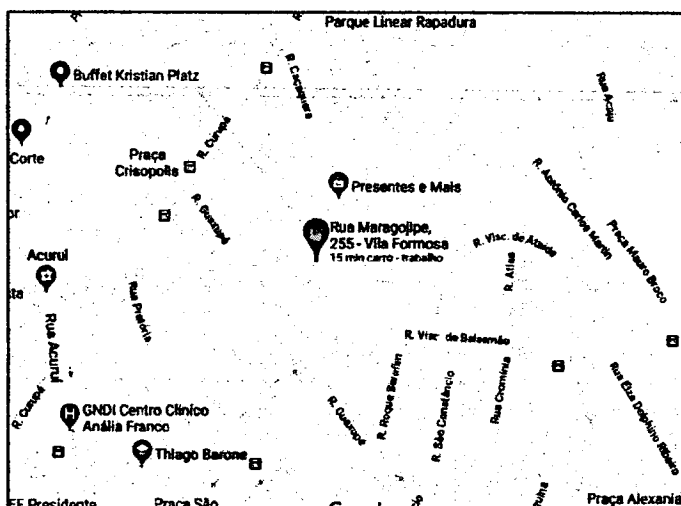
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.1.2.- 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:	055
QUADRA:	169
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.157,00/2014

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



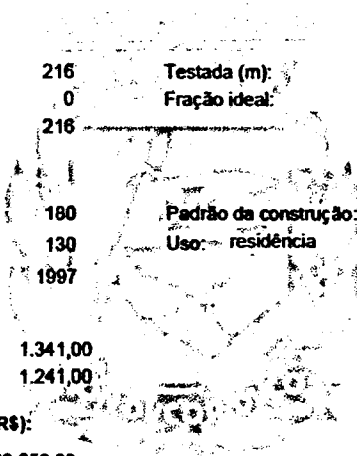
Handwritten signature/initials.

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

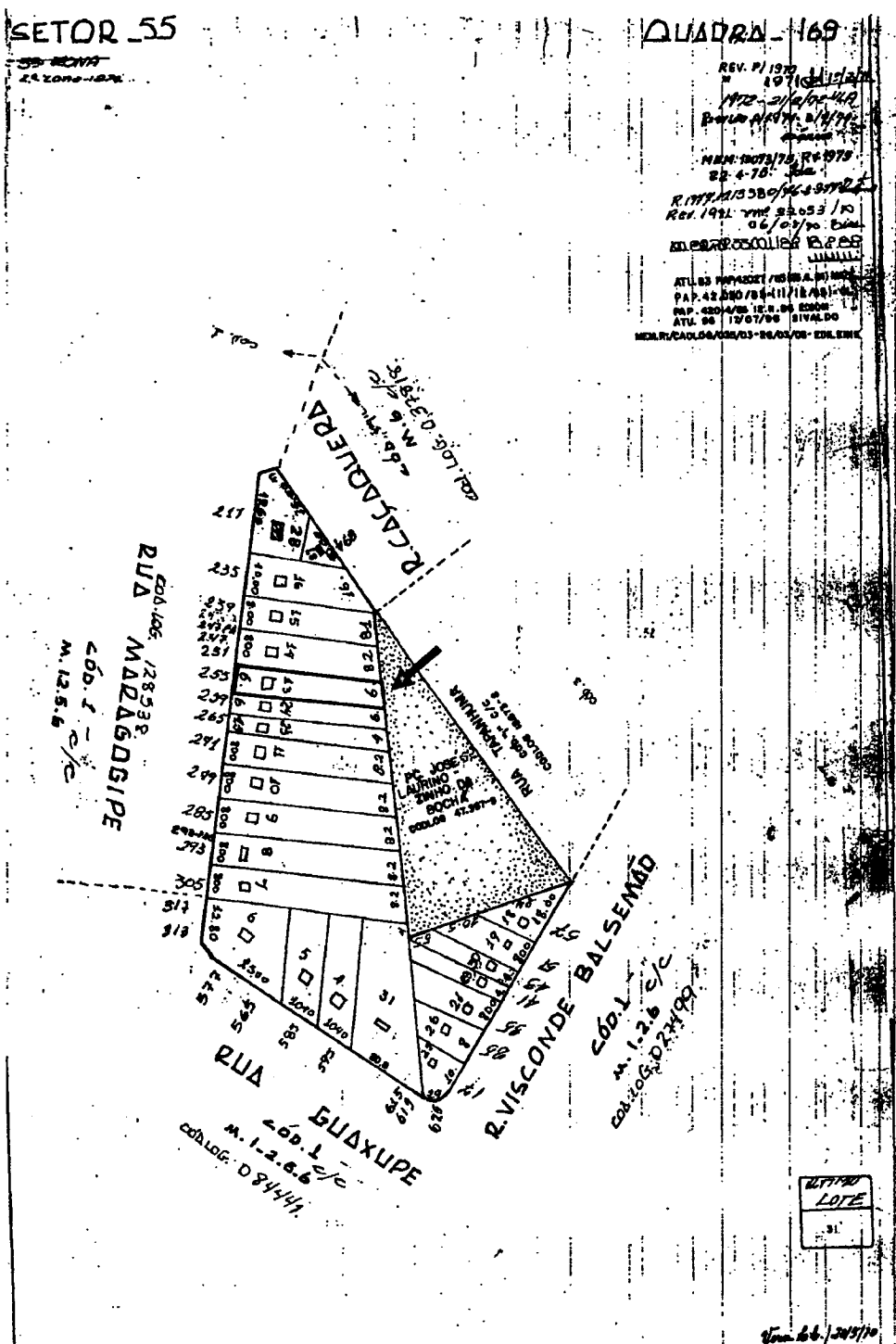
Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 055.169.0013-1			
Local do Imóvel: R MARAGOJIBE, 255 CEP 03412-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARAGOJIBE, 255 CEP 03412-050			
Contribuinte(s): CPF 153.863.118-08 CARLOS ROBERTO SOARES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	216	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	216		
Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção: 1-C Uso: residência	
Área construída (m²):	180		
Área ocupada pela construção (m²):	130		
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.341,00		
- da construção:	1.241,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	289.656,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	183.172,00		
Base de cálculo do IPTU:	472.828,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/06/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

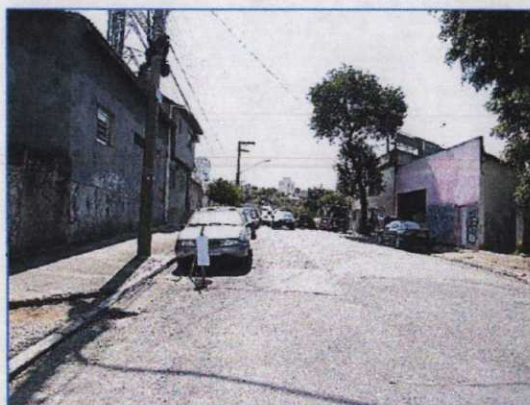
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

362
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALL YSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT24702287450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSOhm.

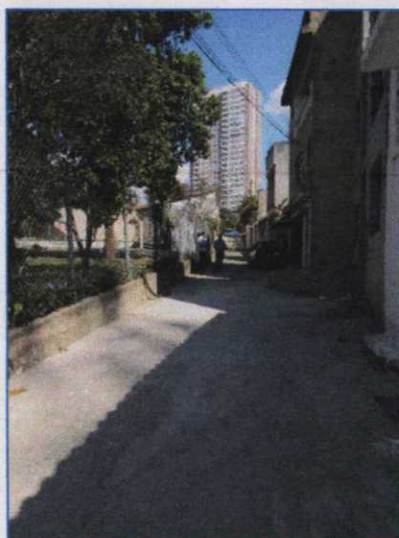
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Rua Maragojipe, no trecho onde se localiza o imóvel.



Rua Caçaquera, no trecho onde se localiza o imóvel.



Viela de acesso às casas pela Rua Caçaquera.

[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

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.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica 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 Avenida Dr. Eduardo Cotching e logradouros circunvizinhos.

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

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, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

O local em causa integra a "ZEUP", Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto.

A Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida Macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150
		ZEUs	20	1.000	150
		ZEUP	20	1.000	150
		ZEUPs	20	1.000	150
	ZEM	ZEM	20	1.000	150
		ZEMP	20	1.000	150

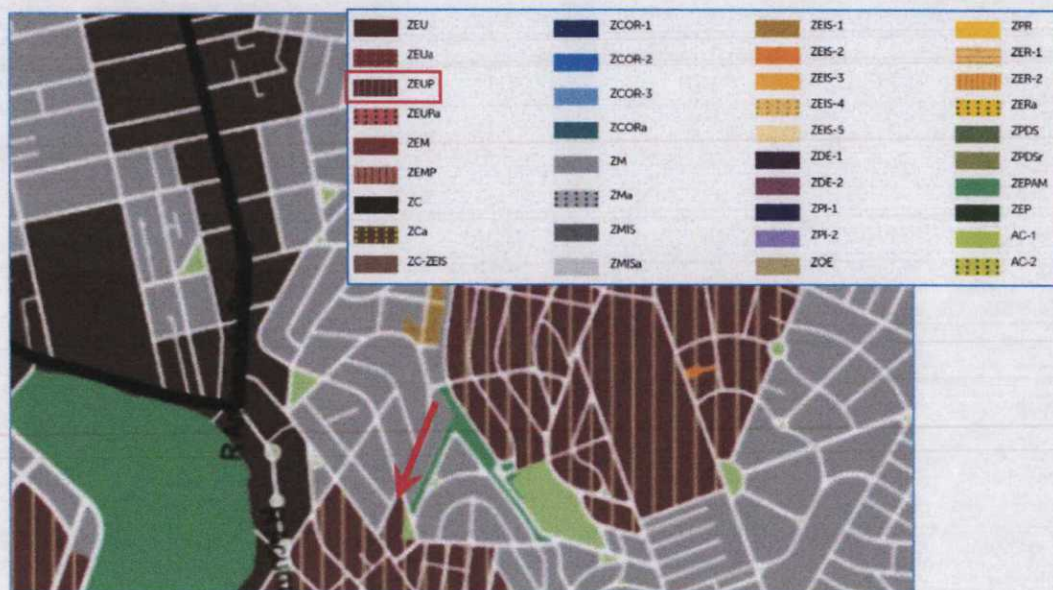
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte mínima 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		Fronte (f)	Fondos e Laterais		
										Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUs	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPs (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40

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) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com



2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 6,00 metros em projeção para a Rua Maragojipe e 6,00 metros para a Rua Caçaquera com a área total de 216,00 metros quadrados.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se duas edificações assobradadas, de uso residencial, com duas entradas independentes, assim distribuídas:

AVALIAÇÕES 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 com entrada pela Rua Maragojipe, nº 255: possui no pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, cozinha e área coberta com churrasqueira, e no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro e área coberta.

- Imóvel com entrada pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01: possui no pavimento inferior: garagem, lavabo, área descoberta, escritório, no pavimento térreo: sala de estar, cozinha e banheiro, no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e área de serviço e no segundo pavimento superior: área coberta e descoberta.

Possui a área total construída homogeneizada, conforme medições efetuadas "in loco" de 470,00 metros quadrados, podendo ser classificado como "Casa Padrão Médio", de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2002/2006".

Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

CASA 01 - COM ENTRADA PELA RUA MARAGOJIPE:

PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, fechamento com portão automático.

SALA: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias metálicas com fechamento em vidros, porta de madeira.

LAVABO: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até meia altura, tijolo de vidro vazado, porta sanfonada de pvc.



AVALIAÇÕES 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: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos nas áreas molhadas, porta de vidro.

PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR

3 DORMITÓRIOS: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias de madeira com fechamento em vidros, portas de madeira.

2 BANHEIROS: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias metálicas com fechamento em vidros, porta sanfonada de pvc.

ÁREA COBERTA: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias metálicas, porta metálica com fechamento em vidros.

CASA 2 - COM ENTRADA PELA RUA CAÇAQUERA

PAVIMENTO INFERIOR

GARAGEM: Piso sem revestimento, paredes revestidas com massa e pintura látex, fechamento com portão automático.

ESCRITÓRIO: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias de madeira com fechamento em vidros, porta de madeira.

LAVABO: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, porta de madeira.

PAVIMENTO TÉRREO

SALA: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias de madeira com fechamento em vidros, porta metálica com fechamento em vidros.



AVALIAÇÕES 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: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias metálicas com fechamento em vidro, porta metálica com fechamento em vidro.

LAVABO: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias metálicas com fechamento em vidros, porta de madeira.

PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR:

DORMITÓRIO SUÍTE: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, porta balcão de madeira com fechamento em vidros e porta de madeira.

2 BANHEIROS: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias de madeira com fechamento em vidros, porta sanfonada de pvc.

DORMITÓRIO/SALA: Piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias metálicas com fechamento em vidros, porta de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido com ardósia, paredes revestidas com massa e pintura látex, porta de madeira com fechamento em vidros.

SEGUNDO PAVIMENTO SUPERIOR:

ÁREA COBERTA: Piso revestido com ardósia, paredes revestidas com massa e pintura látex, esquadrias de madeira com fechamento em vidros, cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica.

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



Fachada do imóvel com entrada pela Rua Maragojipe.



Garagem.



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



Cozinha.



Escada de acesso ao pavimento superior.



Área coberta com churrasqueira.



Dormitório 01.



Corredor de circulação.

Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

371

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Dormitório 02.



Banheiro.



Dormitório suíte.



Closet.



Banheiro suíte.

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



Sacada.



Área livre coberta.



Fachada do imóvel com acesso
pela Rua Caçaquera.



Garagem.

Handwritten signature

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



Lavabo.



Área livre descoberta.



Escada de acesso ao pavimento
térreo.



Sala de estar.



Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Escada de acesso ao primeiro pavimento.



Lavabo.



Dormitório suíte.



Corredor de circulação.



Sacada.

AVALIAÇÕES 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.



Banheiro suíte.



Dormitório 02.



Área de serviço.



Banheiro.

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



Escada de acesso ao segundo pavimento.



Área livre descoberta.



Vista da área coberta.

Arakaki

Área de serviço coberta.



AVALIAÇÕES 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

3.- 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.

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

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.

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, preferentemente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

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 deve 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 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 "Geoavaliar" 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\$ 2.065,67/m² - maio/2.018**

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
 SETOR: 053 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.008,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dona Vitória Speers NÚMERO: 508
 COMF.: BARRIO: Vila Formosa 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 (A_t) m²: 266,00 TESTADA - (ct) m: 14,20 PROF. EQUIV. (Pe): 18,73
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 195,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 43 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,469 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 129.506,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Patrício
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26731234
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,15	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,16	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 1.644,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.867,42
		VARIAÇÃO: 1.135,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0

AVALIAÇÕES 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

382

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLYSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT24702267450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSOhm.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018

SETOR: 055

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1.82400

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Nossa Senhora das Vitórias

NÚMERO: 258

COMP:

BARRIO: Vila Formosa

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 (A_t) m²: 332,00 TESTADA - (E_t) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,89

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA: 233,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa simples

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 43 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,489 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 154.743,26 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\$): 1.325.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Select

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26836545

OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,02	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 F:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 3.125,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.980,91
		VARIAÇÃO: 0,6337
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018

SETOR: 055

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1.82400

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Santo Ananias

NÚMERO: 118

COMP:

BARRIO: Vila Formosa

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 (A_t) m²: 379,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,14

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 366,00 m²

PADRÃO CONSTR: casa médio

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97

VAGAS: 8

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 448.959,65 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\$): 2.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

PROBLEMA: 3A

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26382077

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,29	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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 R:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 3.564,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.582,51
		VARIAÇÃO: 0,7245
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

AVALIAÇÕES 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 - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.512,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Argonautas NÚMERO: 194
COMP.: BARRIO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 441,00 TESTADA - (Ct) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,09
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 245,00 m²
PADRÃO CONST: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 156814,96 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\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Fresneda
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-20289922
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.501,55
TESTADA Ci:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.616,84
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6463
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

AVALIAÇÕES 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 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018

SETOR: 055

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1.233,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Astafite

NÚMERO: 618

COMP:

BARRIO: Vila Formosa

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 (A_t) m²: 336,00 TESTADA - (c) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 128.012,21 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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROBLEMA: Grupo Bernardo
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-23681530
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA NOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	-0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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 R:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 1.895,80
		NOMOGENEIZAÇÃO: 1.589,36
		VARIAÇÃO: 0,8384
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

AVALIAÇÕES 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

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.188,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cataguina NÚMERO: 261
COMP.: BARRO: Vila Formosa 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 (A_t) m²: 276,00 TESTADA - (Ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,43
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

U_{SO} DA EDIFICAÇÃO: Casa U_{SO} DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 170,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 51 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,398 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 125.751,82 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\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Móveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-21898001
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,03	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.805,25
TESTADA Ct: 0,07	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.658,94
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9478
FRENTES MÚLTIPLAS Co: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 956,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Chabará NÚMERO: 41
COMP.: BARRO: Vila Formosa 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 ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 165,00 TESTADA - (T) m: 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: cado para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 255,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 163.215,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: MR
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50840005
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc: 0,21	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.683,54
TESTADA Ci: 0,13	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.461,78
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.462,3
FRENTES MÚLTIPLAS Co: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,13		

AVALIAÇÕES 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 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 968,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ingabos NÚMERO: 47
COMP.: BARRO: Vila Formosa 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 (A_T) m²: 515,00 TESTADA - (C_T) m: 14,50 PROF. EQUIV. (P_e): 31,21
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 144.155,35 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\$): 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROBILIDADE: Luís Frutoso
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-947072266
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,20	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 2.131,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.131,62
		VARIAÇÃO: 0,9999
		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

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 964,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Imã Clotilde NÚMERO: 156
COMP.: BARRIO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 371,00 TESTADA - (Ct) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,73
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 220,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: 1- entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 153.897,87 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\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Casteleiro
CONTAIO: corretor TELEFONE: (11)-26940655
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,20	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 2.011,06
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.066,88
		VARIAÇÃO: 1,0278
		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 10			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018	
SEIOR: 055	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Itui		NÚMERO: 332	
COMP:	BARRIO: Vila Formosa	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV ACABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m²:	264,00	TESTADA - (C _t) m	10,00
PROF. EQUIV. (P _e):	26,40	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	440,00 m²		
PADRÃO CONSTR:	casa médio	CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL:	40 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D _e):	0,494	CUSTO BASE (R\$):	1.340,97
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	403.981,91	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\$):	1.180.000,00
PROBILIDADE:	Lopes	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-20600989
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	-0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ci:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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 R:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 2.492,49
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.969,07
		VARIAÇÃO: 0,7900
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.272,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Itui NÚMERO: 461
COMP.: BARRIO: Vila Formosa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DRENAGEM PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 292,00 TESTADA - (Ct) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 167,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 51 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,398 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 94.120,13 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 848.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: J2M
CONDIÇÃO: corretor TELEFONE: (11)-46882680
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.372,62
TESTADA CI:	0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.971,38
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,8309
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA R:	-0,10	

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/5/2018
SETOR: 055 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.325,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Potá NÚMERO: 467
COMP: BARRO: Vila Formosa 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 (A_t) m²: 361,00 TESTADA - (E_t) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 174.883,94 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROBILIDADE: Fátima Garcia
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-94449767
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.507,25
TESTADA CI: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.891,28
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7543
FRENTES MÚLTIPLAS Co: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Maragolipe

DATA: 17/5/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR **ÍNDICE**

☒ Localização	1.157,00
☒ Testada	6,00
☒ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Dona Vitória Speers, 508	1.644,71	1.867,42	1,1354	1,0000
☒ 2	Praça Nossa Senhora das Vitórias, 258	3.125,77	1.980,91	0,6337	0,9999
☒ 3	Praça Santo Ananias, 118	3.564,75	2.582,51	0,7245	0,9999
☒ 4	Rua Argonautas, 194	2.501,55	1.616,84	0,6463	0,9998
☒ 5	Rua Aristide, 618	1.895,80	1.589,36	0,8384	0,9999
☒ 6	Rua Catuquina, 261	2.805,25	2.658,94	0,9478	0,9999
☒ 7	Rua Chabará, 41	1.683,54	2.461,78	1,4623	1,0002
☒ 8	Rua Ingaios, 47	2.131,74	2.131,62	0,9999	1,0000
☒ 9	Rua Imã Clotilde, 156	2.011,06	2.066,88	1,0278	1,0000
☒ 10	Rua Itui, 332	2.492,49	1.969,07	0,7900	0,9999
☒ 11	Rua Itui, 461	2.372,62	1.971,38	0,8309	0,9999
☒ 12	Rua Potá, 467	2.507,25	1.891,28	0,7543	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

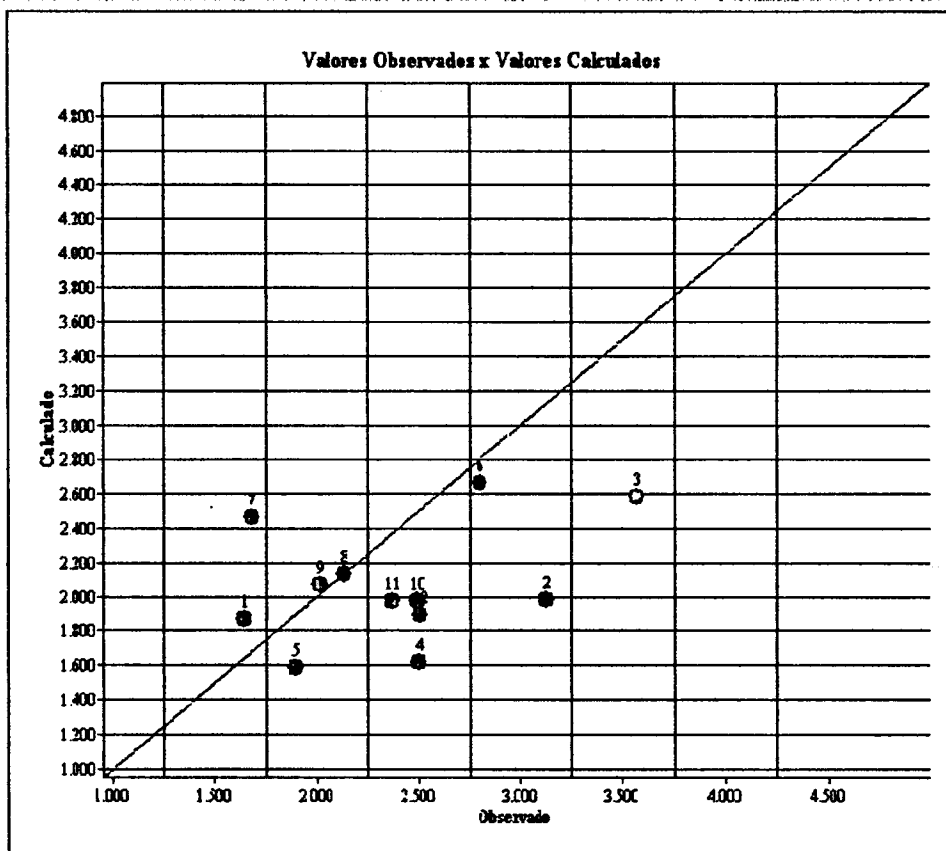
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.644,71	1.867,42
2	3.125,77	1.980,91
3	3.564,75	2.582,51
4	2.501,55	1.616,84
5	1.895,80	1.589,36
6	2.805,25	2.658,94
7	1.683,54	2.461,78
8	2.131,74	2.131,62
9	2.011,06	2.066,88
10	2.492,49	1.969,07
11	2.372,62	1.971,38
12	2.507,25	1.891,28

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 Marajoipe 255 Rua Caçaquera, 902 - Casa 01 Vila Formosa SAO Data: 17/5/2018
Cliente: Avaliação
Área m²: 216,00 Modalidade: Venda
Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.394,71
Desvio Padrão: 575,22
- 30%: 1.676,30
+ 30%: 3.113,12

Coefficiente de Variação: 24,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.065,67
Desvio Padrão: 344,28
- 30%: 1.445,97
+ 30%: 2.685,37

Coefficiente de Variação: 16,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto atributos variáveis analisadas	☒	Completa aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de estratégia parâmetros	☐	3
2 Quantidade máxima de dados de mercado usados	12	☒	6	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform referidas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform referidas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform referidas as caract dos dados refere fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de casa fator e p/o coaj de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,80 a 2,00	☐	0,80 a 2,00 "n	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.065,67

TESTADA: -0,1100

FRENTES ABULPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.865,05000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 402.850,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.930,21

INTERVALO MÍNIMO: 1.638,79

INTERVALO MÁXIMO: 2.201,13

INTERVALO MÁXIMO: 2.091,31

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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:

$$Vt = At \times (Vu + Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Para o cálculo de Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:

O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde:

$$Cf = (Fr/Fp)^f, \text{ dentro dos limites, } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr, \text{ ou seja:}$$

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência.

AVALIAÇÕES 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

Obs.: O expoente "f" é admitido como sendo igual a "0,20".

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2.ª Zona Residencial Horizontal Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

Para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), será empregada a fórmula:
$$Cp = (Pe/Pmi)^P$$

Para Pe inferior a $1/2Pmi$ adota-se $Cp = (0,5)^P$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:
$$Cp = 1/[(Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^P\}]$$

Para Pe superior a $3Pma$, adota-se na fórmula acima $Pe = 3Pma$

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 2ª Zona (Residencial Horizontal Médio):

AVALIAÇÕES 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

- Profundidade mínima para a região:.....	25,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	40,00 metros
- Expoente do fator profundidade:	0,50



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA 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				
	Formas e Profundidade							Múltiplas frentes ou segnas	Coef. de área	Área de interferência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Relações			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C ₁	C ₂					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
		F ₁	P ₁	P ₂	F'	P'						
Grupo I Zonas de uso residencial (R-1, R-2, R-3)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal (Lado Único)	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 600	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	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 - 1000		
Grupo II Zonas ocupação vertical (V-1, V-2, V-3)	Incorporação e Padrão Padrão	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2000 (17)	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. (17) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (17)					
	7ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (17)					

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)

Obs.: Ce definido para 2.ª Zona – não se aplica

Os demais Fatores complementares são:

Fatores relativos à topografia

Fatores quanto à consistência do terreno

AVALIAÇÕES 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

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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 alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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 Engenharia 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 – 2002/2006” 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 unitário 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 R₀N

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 R₀N 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	1,366	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 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,696
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,266
		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 1,68		
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

4

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

3.2.1.- Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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
		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:

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



AVALIAÇÕES 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	0,985	0,910	0,811	0,661	0,499	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	0,456	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,946	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	0,568	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	0,536	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	0,489	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	0,646	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	0,646	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	0,606	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	0,106	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	0,056	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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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

4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

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 = 216,00 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.065,67/m²

Fp = 6,00 m

Fr = 10,00 m (testada de referência)

Pe = 36,00 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m



AVALIAÇÕES 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

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

4.1.1.- CÁLCULO DO FATOR TESTADA

- frente projetada do terreno = 6,00 m

- frente de referencia = 10,00m

$$Cf = (10,00/6,00)^{0,20} = 1,1076$$

4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

Para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 2.065,67/m^2/[1 + (1,1076 - 1)]$$

$$Vu = R\$ 1.865,00/m^2$$

4.1.4.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.865,00/m^2 \times 216,00 m^2 = R\$ 402.840,00$$

ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 403.000,00

(quatrocentos e três 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

4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

A edificação se enquadra na classe 1 - residencial, grupo 1.2 - casa, e no padrão 1.2.5. "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

$V_u = 1,386 \times R\$ 1.340,97/m^2 = R\$ 1.858,58/m^2$

Área construída = 470,00 m²

Idade física estimada = 21 anos

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:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 470,00 m²

V_u = valor unitário da construção = R\$ 1.858,58/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 21 anos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = d (regular e reparos simples)

K = 0,740

Substituindo e calculando:

$VB = 470,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.858,58/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,740 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 691.837,81

ou em números redondos:

VALOR DA BENFEITORIA = R\$ 692.000,00

(seiscentos e noventa e dois mil reais)

4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI = R\$ 403.000,00 + R\$ 692.000,00 = R\$ 1.095.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.095.000,00

(um milhão e noventa e cinco mil reais)

base: maio/2018

AVALIAÇÕES 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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 216,00 m² e área total construída de 470,00 m², matriculado sob nº 16.630, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Maragojipe, nº 255, também com entrada pela Rua Caçaquera, nº 902, Vila Formosa, Capital/SP:

IMÓVEL: R.MARAGOJIPE, 255 / RUA CAÇAQUERA, 902

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.095.000,00

(um milhão e noventa e cinco mil reais)

base: maio de 2.018

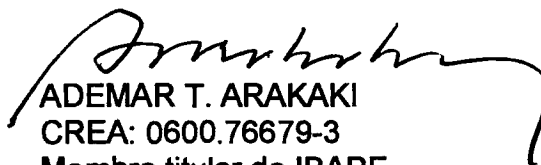
6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 54 (cinquenta e quatro) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Acompanha o presente Laudo: ANEXO - I = Croqui do imóvel

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 31 de maio de 2.018


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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLYSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT24702267450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSQhm.

ANEXO - I

CROQUI DO IMÓVEL

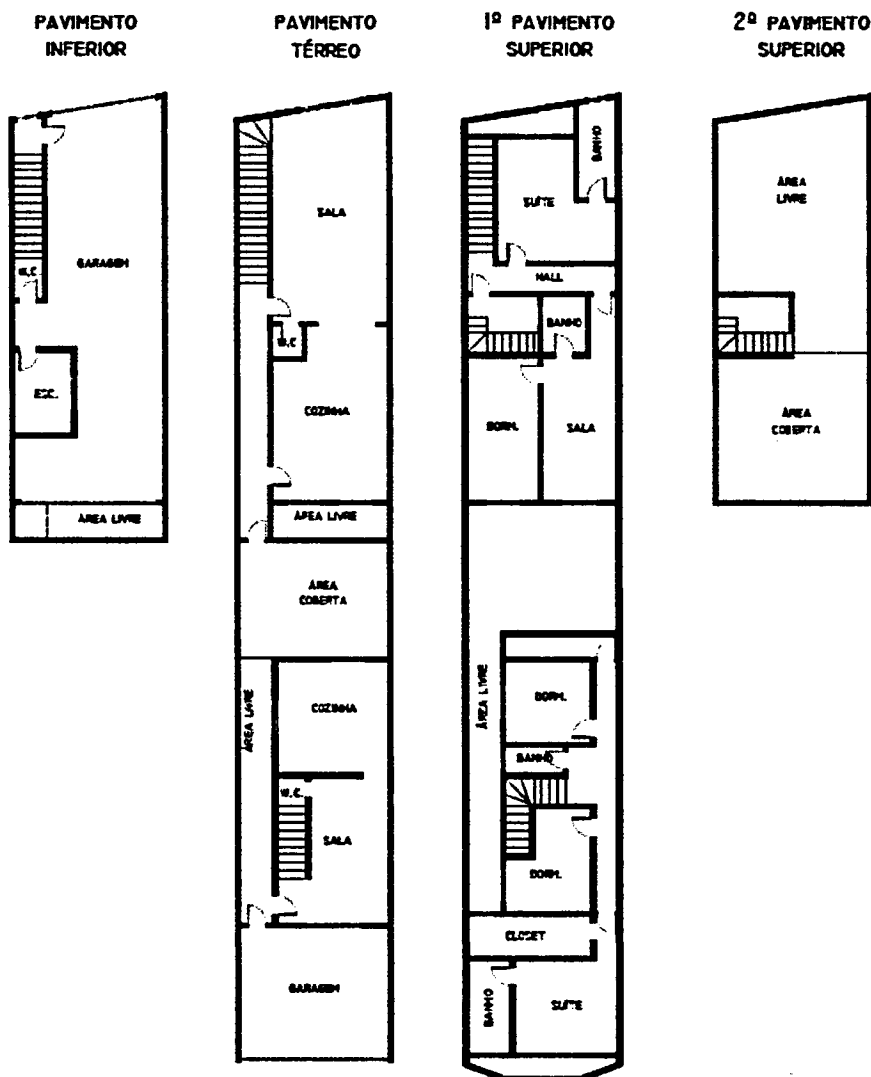


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 CAÇAQUERA, Nº 902



RUA MARAGOJIPE, Nº 255

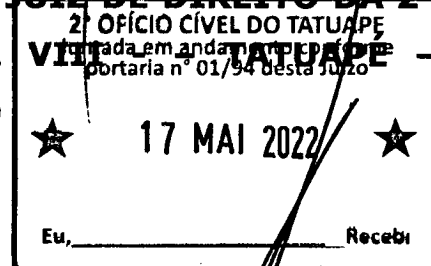
[Handwritten signature]

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

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 22^a
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VILA LUTUAPE
COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO



PROCESSO Nº. 0012292-76.2012.8.26.0008 (1263/12)

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE PRODECIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **CARLOS ROBERTO SOARES**, em face de **MAURA SOARES MARTINS E OUTROS**, atendendo a R. Determinação de fls. 677 vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar o valor de mercado atualizado para o imóvel situado na Rua Maragojipe, nº 255 e Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01, Vila Formosa - São Paulo, no valor de **R\$ 1.467.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta e sete mil reais)**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2.022.

Renata Arakaki
RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

fls. 254

008 2 FTAI.22.00007130-5 160522 1545 938

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLYSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT24702267450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSOhm.

1263/12 F1

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a apuração do valor atualizado de mercado para o imóvel, objeto da matrícula nº 16.630, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a seguir descrito:

Uma casa e seu terreno, situados à Rua Maragogipe, n.º 255, antigo 853, parte do lote 10 da quadra 09, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, no Tatuapé, medindo 6,00m de frente, por 35,40m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com terrenos da Casa Bancária Predial e Fiadora A.E. Carvalho S.A.; 36,60m no seu lado esquerdo, onde confronta com Carlos Augusto de Carvalho Côrrea, tendo nos fundos 6,00m, confrontando com Marieta Teixeira de Carvalho, com a área de 216,00m² - Contribuinte: 055.169.0013-1.

2.- VISTORIA

Considerando-se que o laudo de fls. 357/412, elaborado por Perito Judicial, contém todos os subsídios necessários para a elaboração da presente atualização, para atender a R. Determinação de fls. 677, efetuou-se nova pesquisa imobiliária para o imóvel, observando as condições atuais do mercado imobiliário, levando em conta as condições e características observadas na ocasião da vistoria, fls. 358.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de duas edificações assobradadas de uso residencial, com duas entradas independentes, sendo uma pela Rua Maragojipe, nº 255, e a outra pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01, Vila Formosa, Capital/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

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

SETOR:	055
QUADRA:	169
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.429,3350

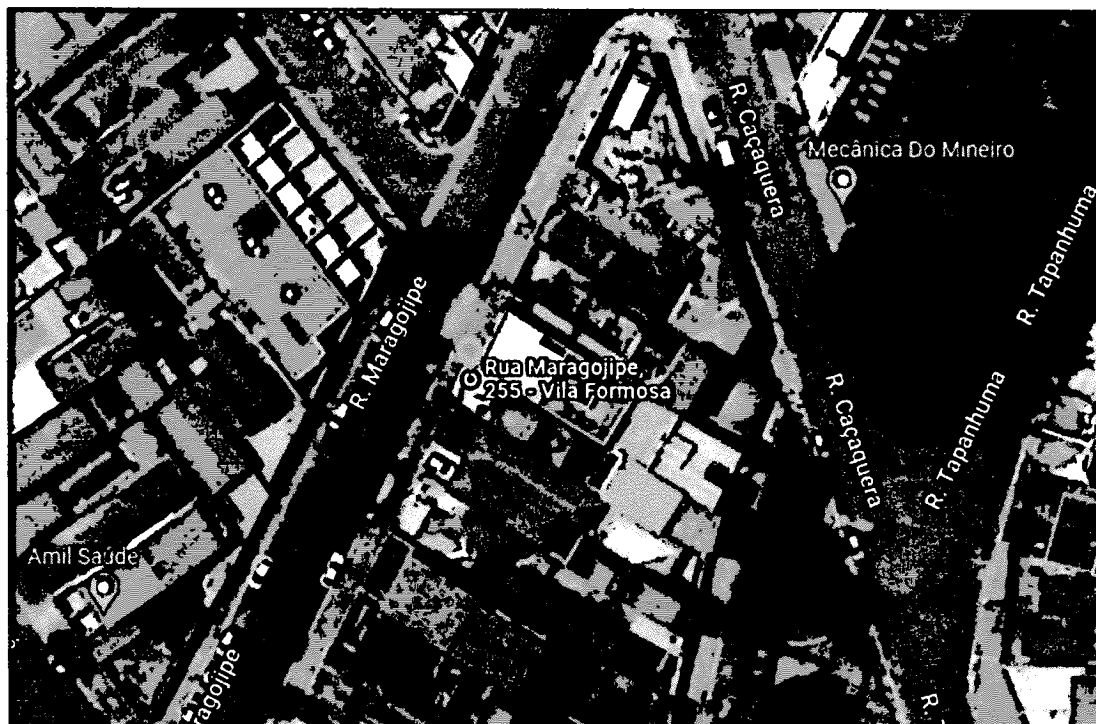
Face da quadra	
Quadra 169	Setor 055 Cod.Log. 128538
No Logradouro	R MARAGOJIPE
Valor 2015	1157.0000
Valor 2016	1266.9150
Valor 2017	1342.9299
Valor 2018	1381.0000
Valor 2019	1429.3350

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

As reproduções do Google ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLYSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT24702867450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSOhm.

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Os Dados Cadastrais do Imóvel (2022) e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 055.169.0013-1			
Local do Imóvel: R MARAGUJIBE, 255 CEP 03412-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARAGUJIBE, 255 CEP 03412-050			
Contribuinte(s): CPF 153.863.118-08 CARLOS ROBERTO SOARES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	216	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	216		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	130	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.450,00		
- da construção:	1.774,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	313.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	242.684,00		
Base de cálculo do IPTU:	555.884,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 15/05/2022 Número do Documento: 2.2022.005488151-8			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

SETOR 55

55-2000-1000

QUADRA 169

REV. P/1970

1970-11/11/70

1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

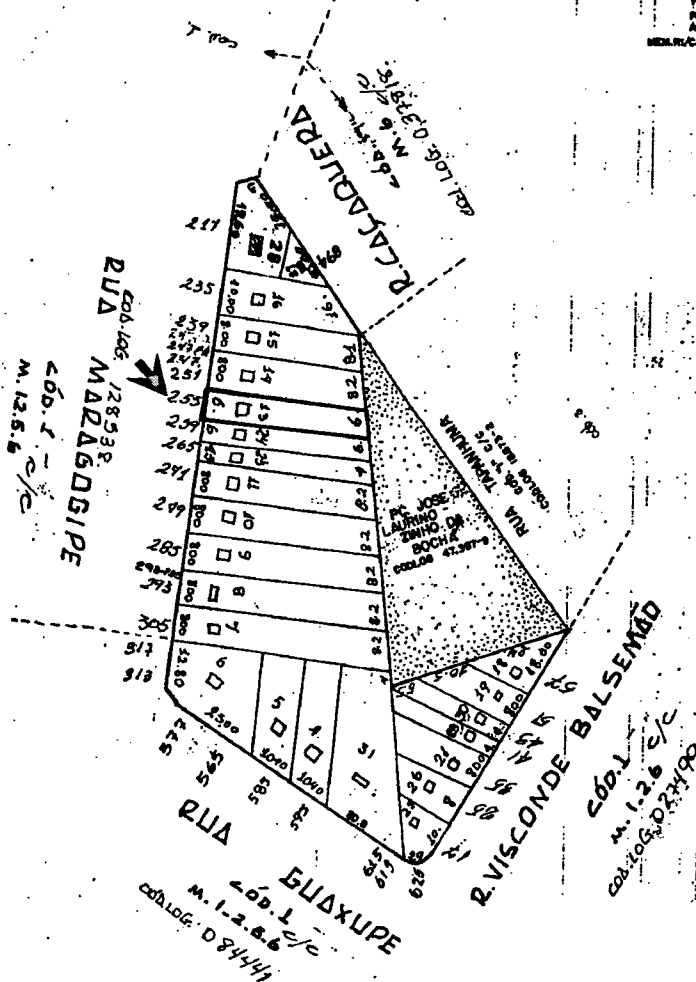
Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72

Rev. 1972-01/01/72



LOTES

Rev. 1972-01/01/72

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

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.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica 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 Avenida Dr. Eduardo Cotching e logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

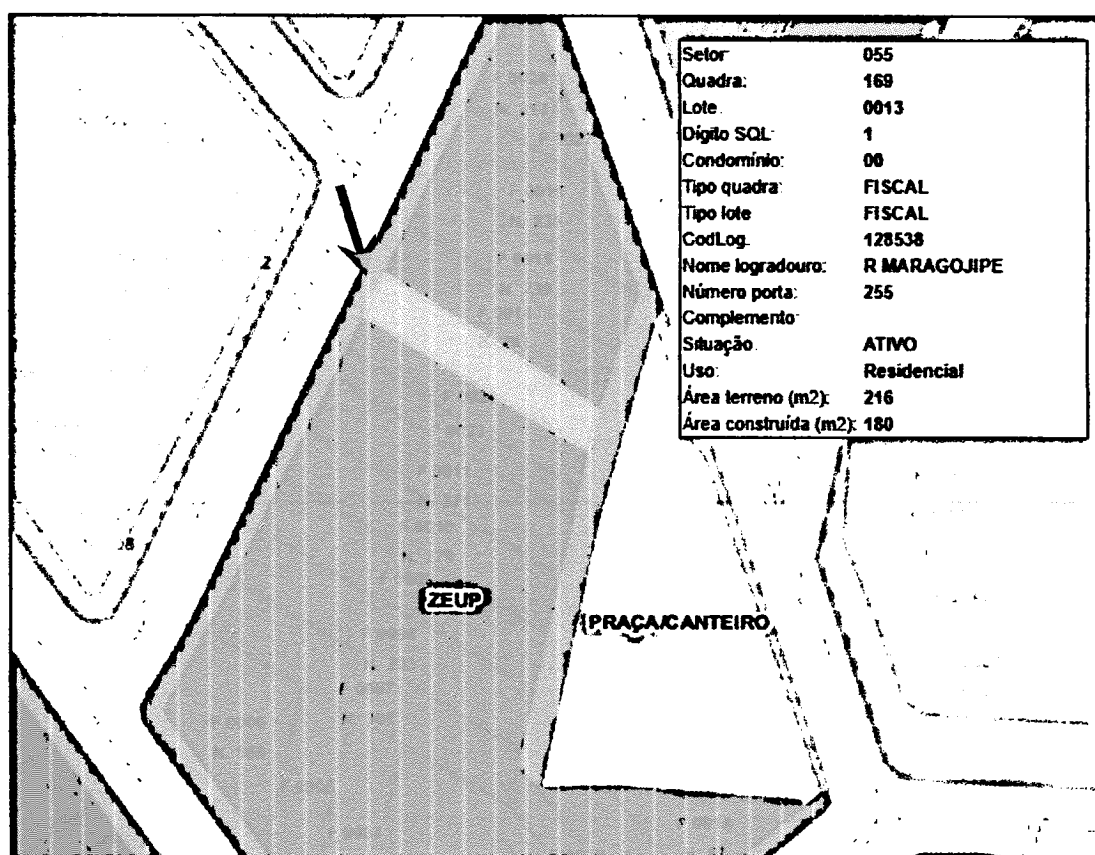
R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Estratégico, e institui 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 ZEUP, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto, que são zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida Macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 6,00 metros em projeção para a Rua Maragojipe e 6,00 metros para a Rua Caçaquera, perfazendo a área total de 216,00 m².

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontram-se edificadas duas casas assobradadas com características de uso residencial, com duas entradas independentes, assim distribuídas:

- Imóvel com entrada pela Rua Maragojipe, nº 255: possui no pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, cozinha e área coberta com churrasqueira, e no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro e área coberta.
- Imóvel com entrada pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01: possui no pavimento inferior: garagem, lavabo, área descoberta, escritório, no pavimento térreo: sala de estar, cozinha e banheiro, no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e área de serviço e no segundo pavimento superior: área coberta e descoberta.

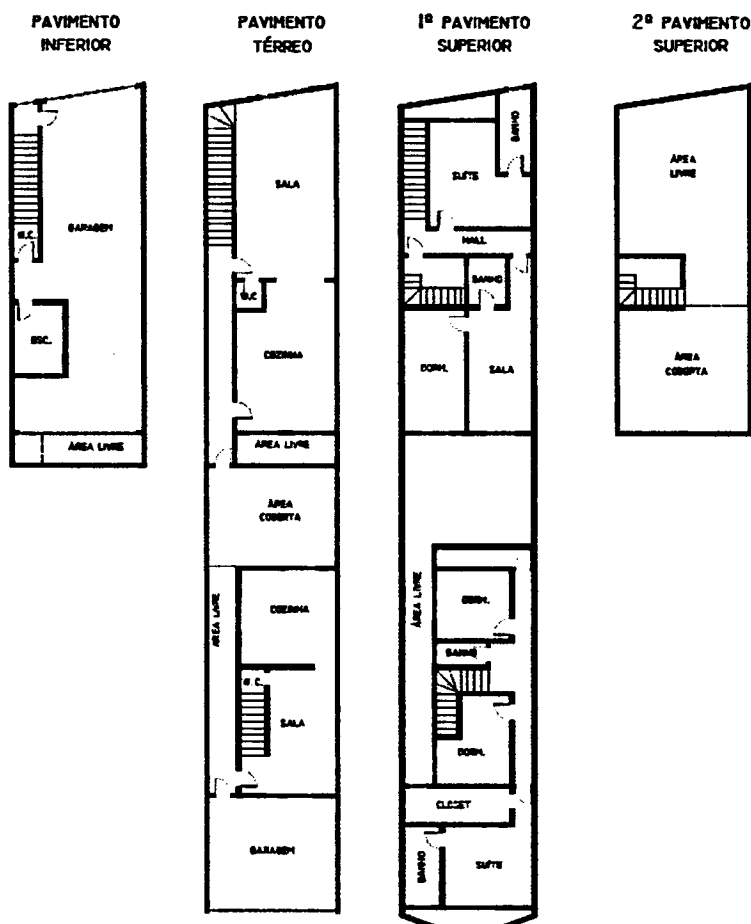
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

As edificações possuem área total construída homogeneizada de 470,00 m², fls. 366, com idade física de 25 anos (1997), podendo ser classificadas como "Casa Padrão Médio", de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

A documentação fotográfica acostada à fls. 369/376 ilustra os aspectos do local, e as características do imóvel.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1 - 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 de São Paulo. 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.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno: **$VT = AT \times Vu$**

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

A) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

B) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP
SISTEMA NACIONAL DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE IMÓVEIS URBANOS

SISTEMA NACIONAL DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO

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

Tabela I - Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		Observações gerais				
		Frente e Profundidade						Múltiplas fontes de ajuste	Coef. de área	Área de referência de Lote (m²)	Intervalo recomendado de ajuste (m²)					
		Referências			Espaço de Fator Frente		Espaço de Fator Profundidade									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	F _r	P _f	C _a	C _a								
Grupo I Zonas de uso residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Média	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	210	300 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alta	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II Zonas especiais urbanas	4ª Zona Especialização e Padaria Padrão	10	Mínimo	-	-	-	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	2000	1000 (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 formas múltiplas. (1*) - Para estes grupos, o intervalo recomendado varia até um terço superior indicado.				
	5ª Zona Especialização e Padaria Média	10	Mínimo	-	-	-		Aplica-se item 10.3.2		1000	500 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Especialização e Padaria Alta	10	Mínimo	-	-	-		Aplica-se item 10.3.2		2000	1.200 - 4.000 (1*)					

ibape SP SISTEMA NACIONAL DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE IMÓVEIS URBANOS
Norma para avaliação e periciação

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		Observações gerais
	Frente e Profundidade						Múltiplas fontes de ajuste	Coef. de área	Área de referência de lote (m²)	Intervalo recomendado de ajuste (m²)	
	Referências			Espaço de Fator		Espaço de Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Frente	Profundidade						
	F _r	P _m	P _m	F _r	P _m	F _r	P _m	C _a	C _a		
Grupo III Zonas de uso comercial e de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Padrão	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.2 dentro do intervalo	Não se aplica	100	50 - 300	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 formas múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Média	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.2 dentro do intervalo	Não se aplica	300	300 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alta	15	30	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.2 dentro do intervalo	Não se aplica	600	350 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais e de logística	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação para valor líquido e subtrair da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Logística	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	300 - 3.000	

Em outras situações os parâmetros acima devem ser adaptados.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

D) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

E) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

F) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

G) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

H) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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		

I) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

K) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE
- USP.

L) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

M) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:
Vu = R\$ 1.863,81/m² *(Um mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos por metro quadrado) – maio / 2022.*

3.3 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado 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 Engenharia 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: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos Itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Sem desoneração . R8-N

1.779,98

▲ 0,71%

B) 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 Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K x (1 – R)**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial - IR (anos)	Valor Residual - R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLYSSON PIMENTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 10:23, sob o número WTAT247022867450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002163-31.2020.8.26.0008 e código Fq4oSOhm.

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

- na linha entra-se com o número de 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 CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Rose-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - K							
	A 0,80%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,89%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,80%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3054	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4178	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

3.4 - VALOR DO IMÓVEL

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

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 216,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.863,81/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 216,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.863,81/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 402.582,96$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 403.000,00$$

(Quatrocentos e três mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.863,81/m² (um mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 054 QUADRA : 159 ÍNDICE DO LOCAL : 1,834.02 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Acunil NÚMERO : 204
COMP.: Terreno BAIRRO : Vila Formosa 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: 660.00 TESTADA - (cf) m 12.00 PROF. EQUIV. (Pe): 55.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 3.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D'Angelos Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-940825385
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0.22 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
TESTADA Cf :	-0.04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.084,11
PROFUNDIDADE Cp :	0.04 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6854
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0.00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F :	-0.10	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI **CREA/SP: 5069844136**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2022
 SETOR: 054 QUADRA: 148 ÍNDICE DO LOCAL: 1.733,62 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Acuruí NÚMERO: 326
 COMP.: Sobrado BAIRRO: Vila Formosa 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: 350,00 TESTADA - (cf) m 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 334,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.124.350,72 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\$): 2.980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Criativa Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26715824
 OBSERVAÇÃO:
 Lote 0061-6

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,18	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
TOPOGRÁFICA Fi:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 4.450,43
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.029,98
		VARIAÇÃO: 0,6808
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 054 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 1,41484 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capaquerá NÚMERO : 506
COMP.: Témea BAIRRO : Vila Formosa 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: 222,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 301.358,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RC & 3A Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-26724004
OBSERVAÇÃO :
Lote 0037-2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,480,37
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,575,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0640
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 Fi : -0,10		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 055 QUADRA : 142 ÍNDICE DO LOCAL : 1.861,96 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Anguera NÚMERO : 403
COMP.: Sobrado BAIRRO : Vila Formosa 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: 145,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 561.308,86 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\$): 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: João Galdino Coelho Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-995106010
OBSERVAÇÃO:
Lote 0037-1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,15	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 Fi:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 2.646,15
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.160,17
		VARIAÇÃO: 0,8163
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL**

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 055 QUADRA : 402 ÍNDICE DO LOCAL : 1,439,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capaqueria NÚMERO : 722
COMP.: Sobrado BAIRRO : Vila Formosa 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: 103,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 584.696,73 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: Special Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26727200
OBSERVAÇÃO:
Lote 0032-2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,10	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.313,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.501,66
		VARIAÇÃO : 1.1431
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 055 QUADRA : 402 ÍNDICE DO LOCAL : 1.439,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capaquerá NÚMERO : 816
COMP.: Sobrado BAIRRO : Vila Formosa 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 6,00 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: 104,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 55 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 157.902,62 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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Special Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26727200
OBSERVAÇÃO:
Lote 0023-3

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	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 Fi:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.647,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.647,94
		VARIAÇÃO : 1,0004
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 055 QUADRA : 151 ÍNDICE DO LOCAL : 1.455,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maragóipe NÚMERO : 22
COMP.: Terrea BAIRRO : Vila Formosa CIDADE : SÃO 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: 220,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 108,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 187.164,30 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: Castan Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26940655
OBSERVAÇÃO:
Lote 0030-4

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,02 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.603,80
TESTADA CI:	0,05 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.488,09
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9279
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL**

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2022
SETOR: 055 QUADRA: 169 ÍNDICE DO LOCAL: 1.315,48 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maragóipe NÚMERO: 279
COMP: Sobrado BAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SÃO 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: 335,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,92
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 537,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 934.740,28 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\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Avil Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-22251305
OBSERVAÇÃO:
Lote 0010-7

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPAS 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 Fi:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 1.508,24
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.433,94
		VARIAÇÃO: 0,9507
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2022
 SETOR: 055 QUADRA: 261 ÍNDICE DO LOCAL: 1.661,17 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tanganica NÚMERO: 20
 COMP.: Térea BAIRRO: Vila Formosa 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: 547,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,35
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 185,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 432.675,58 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\$): 2.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Patrivam Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-32137037
 OBSERVAÇÃO:
 Lote 0015-4

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 3.569,15
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.252,08
		VARIAÇÃO: 0,6310
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2022
SETOR: 056 QUADRA: 091 ÍNDICE DO LOCAL: 1.967.53 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Atucuri NÚMERO: 307
COMP.: Terreno BAIRRO: Vila Formosa CIDADE: SÃO 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: 170,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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: Bruno Cândido de Oliveira Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-970420206
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,27	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	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:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 3.176,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.469,80
		VARIAÇÃO: 0,7775
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Marajoipe, 255

DATA: 13/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 16.630, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Contribuinte: 055.169.0013-1

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1.429,33
☒ Testada	6,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Acunil, 204	4.500,00	3.084,11	0,6854	0,9999
☒ 2	Rua Acunil, 326	4.450,43	3.029,98	0,6806	0,9999
☒ 3	Rua Caçaquera, 506	1.480,37	1.575,12	1,0640	1,0000
☒ 4	Rua Anguera, 403	2.646,15	2.160,17	0,8163	0,9999
☒ 5	Rua Caçaquera, 722	1.313,62	1.501,66	1,1431	1,0000
☒ 6	Rua Caçaquera, 816	1.647,32	1.647,94	1,0004	0,9999
☒ 7	Rua Marajoipe, 22	1.603,80	1.488,09	0,9279	0,9999
☒ 8	Rua Marajoipe, 279	1.508,24	1.433,94	0,9507	0,9999
☒ 9	Rua Tanganica, 20	3.569,15	2.252,08	0,6310	0,9999
☒ 10	Rua Atucuri, 307	3.176,47	2.469,80	0,7775	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENGª RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

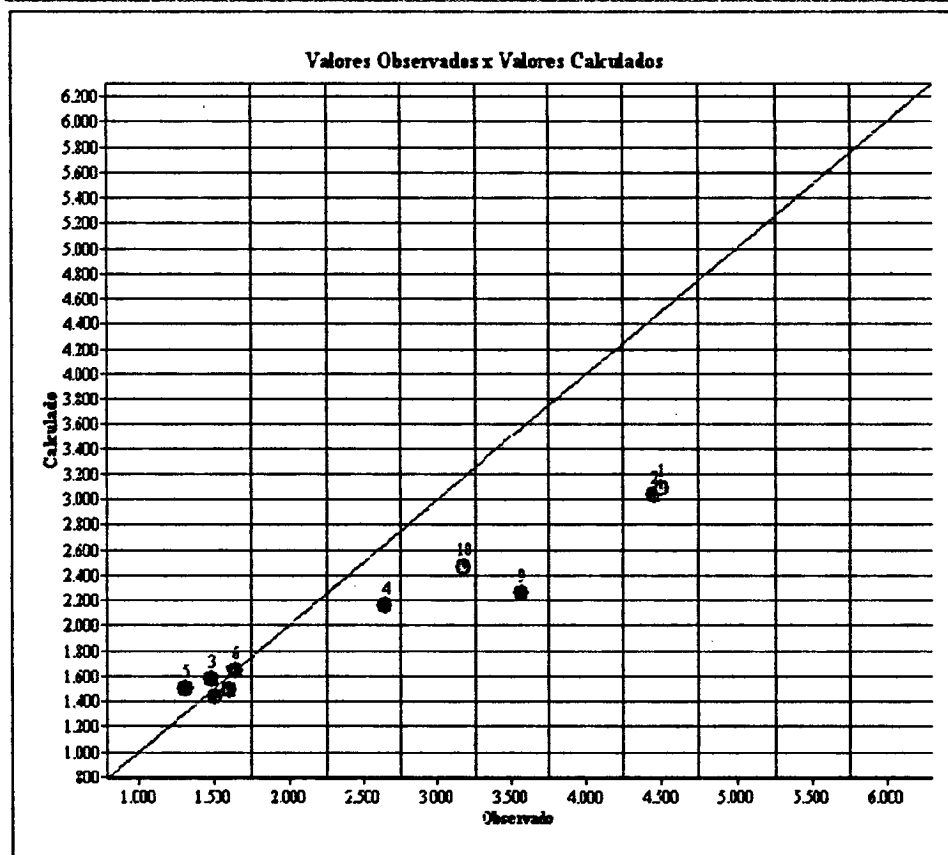


CadAssinarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.500,00	3.084,11
2	4.450,43	3.029,98
3	1.480,37	1.575,12
4	2.646,15	2.160,17
5	1.313,62	1.501,66
6	1.647,32	1.647,94
7	1.603,80	1.488,09
8	1.508,24	1.433,94
9	3.569,15	2.252,08
10	3.176,47	2.469,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Maragolipe 255 Rua Caçaquera, 902 - Casa 01 Vila Formosa SAO Data: 13/05/2022
 Cliente: Avaliação - proc. 0012292-76.2012.8.26.0008
 Área m²: 216.00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.589,55
 Desvio Padrão: 1.260,82
 - 30%: 1.812,69
 + 30%: 3.366,42

Coefficiente de Variação: 48,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.064,29
 Desvio Padrão: 635,96
 - 30%: 1.445,00
 + 30%: 2.683,58

Coefficiente de Variação: 30,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	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	☐	2
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 todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.064,29

TESTADA: -0,1100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.863,81000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.786,16

INTERVALO MÁXIMO: 2.342,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 402.582,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.312,47

INTERVALO MÁXIMO: 2.415,15

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
 Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8-N

$Vu = 2,154 \times R\$ 1.779,98/m^2 = R\$ 3.834,07/m^2$

Área Construída: 470,00 m²

Idade: 25 anos

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 = 470,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 3.834,07/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 25 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) necessitando de reparos simples;

K = 0,6185.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Substituindo e calculando:

$$VB = 470,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.834,07/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6185 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 1.252.038,56$$

4.3 - ANÁLISE DOCUMENTAL - BENFEITORIAS

Verifica-se que a área construída do imóvel (470,00 m²) não se encontra averbada na matrícula do imóvel, fls. 440/443, nem possui planta aprovada junto a Municipalidade, fls. 360 e fls. 412. Assim, considerando-se a imperfeição documental existente, considera-se a depreciação de 15% sobre o valor das benfeitorias, em conformidade com o item 11.5 da "Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP":

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

Assim, temos que:

$$VB = \text{R\$ } 1.252.038,56 \times 0,85 = \text{R\$ } 1.064.232,77$$

Em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 1.064.000,00$$

(Um milhão e sessenta e quatro mil reais)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 403.000,00 + R\$ 1.064.000,00 = \underline{R\$ 1.467.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.467.000,00

(um milhão, quatrocentos e sessenta e sete mil reais)

Base: maio / 2022

5.- CONCLUSÃO

Para atualização do valor de mercado do imóvel, conforme R. Determinação de fls. 677, efetuou-se nova pesquisa imobiliária, coletando-se dados atuais para o cálculo do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada.

Para a atualização do valor das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que está baseado na NBR 14653, com valores unitários atualizados, vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON (base: maio de 2022).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG^a RENATA ARAKAKI
CREA/SP: 5069844136

Assim, através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado atualizado para o imóvel com área de terreno de 216,00m² e área construída de 470,00m², objeto da matrícula nº 16.630, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

IMÓVEL: R.MARAGOJIBE, 255 / RUA CAÇAQUERA, 902

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.467.000,00

(um milhão, quatrocentos e sessenta e sete mil reais)

base: maio de 2.022

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 41 (quarenta e uma) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada pela Perita Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2.022.



RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

R. Dr. Antônio Jorge Franco, nº 311 – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09810-050
Tel: (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MAURA SOARES MARTINS** (CPF: 093.834.288-64), **OLÍVIO MARTINS** (CPF: 282.247.528-87), **MARIA DA SILVA LIMA**, **GERMINA APARECIDA VAZ** ou **GERMINA APARECIDA SOARES** (CPF: 123.022.518-81), **RICARDO FEITOSA GUIMARÃES** (CPF: 948.574.408-06), **SILVANA MARIA FEITOSA GUIMARÃES** (CPF: 100.865.148-65), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), credores **CARLOS ROBERTO SOARES** (CPF: 153.863.118-08), **MAURA SOARES MARTINS** (CPF: 093.834.288-64), **OLÍVIO MARTINS** (CPF: 282.247.528-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0012292-76.2012.8.26.0008**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **CARLOS ROBERTO SOARES** (CPF: 153.863.118-08).

O Dr. Cláudio Pereira França, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzug.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Uma casa e seu terreno, situados à Rua Maragogipe, nº 255, antigo 853, parte do lote 10 da quadra 9, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, no TATUAPÉ, medindo 6,00m. de frente, por 35,40m. da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com terrenos de Casa Bancária Predial e Fiadora A.E. Carvalho S.A.; 36,60m. no seu lado esquerdo, onde confronta com Carlos Augusto de Carvalho Côrrea, tendo nos fundos, 6,00m., confrontando com Marieta Teixeira de Carvalho, com a área de 216,00m². **Contribuinte nº 055.169.0013-1. Matrícula nº 16.630 do 09º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 16.630, conforme **R.05(02/03/2012)**, PARTILHA, conforme formal de partilha extraído dos autos de Inventário dos bens deixados por falecimento de ALGEMIRO SOARES o presente imóvel foi PARTILHADO e atribuído na seguinte proporção: 2/5 a MAURA SOARES MARTINS, 1/5 a MARIA DA SILVA LIMA, GERMINA APARECIDA VAZ e CARLOS ROBERTO SOARES. **AV.06(02/03/2012)**, fica a presente averbação para constar a separação judicial de GERMINA APARECIDA VAZ e VALDOMIRO DOMINGUES VAZ.

Débitos tributários: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$6.035,48 até 25/04/2024 e dívida ativa no valor de R\$69.004,85, **totalizando R\$75.040,33** até 25/04/2024.

OBSERVAÇÕES: I) Conforme cópia de Escritura de Venda e Compra acostada às fls. 74/75, os proprietários Maura Soares Martins, casada com Olívio Martins, Maria da Silva Lima e Germina Aparecida Soares venderam as partes que lhes cabiam no imóvel (4/5) para Ricardo Feitosa Guimarães e Silvana Maria Feitosa Guimarães.

II) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra acostado às fls. 96/101 - AUTOS, os antigos proprietários Francisco Soares de Oliveira e Maria da Conceição Oliveira (usufrutuários vitalícios), venderam parte ideal do imóvel correspondente a aproximadamente 102m² a Ricardo Feitosa Guimarães e Silvana Maria Feitosa Guimarães, porém o MM. Juiz, na r. Sentença proferida nestes autos, não acolheu o referido documento como prova do negócio.

III) Conforme fls. 826/836, Carlos Roberto Soares informou nestes autos o valor de seu crédito correspondente a R\$ 116.100,77, perseguido nos autos do Arbitramento de Aluguel promovido em face de Ricardo Feitosa Guimarães e seu cônjuge.

IV) Conforme fls. 840 - AUTOS, Maura Soares Martins e Olívio Martins informaram nestes autos o valor de seu crédito que alcança a quantia de R\$ 9.908,45 (agosto/2023).

Penhora no rosto dos autos: Conforme fls. 810/811 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para garantia da quantia de R\$ 31.337,32, perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0002163-31.2020.8.26.0008**, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, movida por CARLOS ROBERTO SOARES em face de RICARDO FEITOZA GUIMARÃES e outro.

Conforme Laudo de Avaliação, fls. 754/794 - AUTOS, o presente imóvel trata-se de duas edificações assobradadas com duas entradas independentes, sendo uma pela Rua Maragojipe nº 255 e a outra pela Rua Caçaquera nº 902, Casa 01. Com as seguintes características: Imóvel com entrada pela Rua Maragojipe, nº 255: Pavimento Térreo: garagem, sala de estar, lavabo, cozinha e área coberta com churrasqueira. 1º Pavimento Superior: três dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro e área coberta. **Imóvel com entrada pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01:** Pavimento Inferior: garagem, lavabo, área descoberta, escritório. Pavimento Térreo: sala de estar, cozinha e banheiro. 1º Pavimento Superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e área de serviço. 2º Pavimento Superior: área coberta e descoberta. Encerrando a área total construída de 470,00m².

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.566.696,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 116.100,77 (março/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/06/2024 às 11h00min, e termina em 13/06/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 13/06/2024 às 11h01min, e termina em 03/07/2024 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Eventual interesse de lance parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do NCPD), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta não poderá ser inferior a 90% do valor da avaliação atualizada.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos MAURA SOARES MARTINS, OLÍVIO MARTINS, MARIA DA SILVA LIMA, GERMINA APARECIDA VAZ ou GERMINA APARECIDA SOARES, RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, SILVANA MARIA FEITOSA GUIMARÃES, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credores CARLOS ROBERTO SOARES, MAURA SOARES MARTINS, OLÍVIO MARTINS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CLÁUDIO PEREIRA FRANÇA
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL - VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO

Art. 887, § 3º/CPC

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ONLINE. Dora Plat - Leiloeira Oficial - JUCESP 744. 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ. Processo: nº 0012292-76.2012.8.26.0008. Requeridos: MAURA SOARES MARTINS, OLÍVIO MARTINS, MARIA DA SILVA LIMA, GERMINA APARECIDA VAZ ou GERMINA APARECIDA SOARES, RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, SILVANA MARIA FEITOSA GUIMARÃES - Casa e terreno com área construída de 470,00m² no Tatuapé. Rua Maragojipe, nº 255 antigo 853, São Paulo/SP - Contribuinte nº 055.169.0013-1. Descrição completa na Matrícula nº 16.630 do 09º CRI de São Paulo/SP.

Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 1.566.696,00 - Lance mínimo na 2ª praça: R\$ 783.348,00 (50% do valor de avaliação) (sujeitos à atualização).

DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/06/2024 às 11h00min, e termina em 13/06/2024 às 11h00min; 2ª Praça começa em 13/06/2024 às 11h01min, e termina em 03/07/2024 às 11h00min.

Ficam os requeridos MAURA SOARES MARTINS, OLÍVIO MARTINS, MARIA DA SILVA LIMA, GERMINA APARECIDA VAZ ou GERMINA APARECIDA SOARES, RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, SILVANA MARIA FEITOSA GUIMARÃES, bem como seu cônjuge, se casados forem, bem como o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, credores CARLOS ROBERTO SOARES, MAURA SOARES MARTINS, OLÍVIO MARTINS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº 0012292-76.2012.8.26.0006

RICARDO FEITOZA GUIMARÃES, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, requerer o quanto segue:

Este nobre juízo deferiu o pedido de realização de nova avaliação no imóvel objeto da ação, haja vista que a última avaliação foi realizada em MAI/2018, há 6 (seis) anos. Contudo, houve determinação para que o peticionante – morador do local e proprietário de 4/5 do imóvel – efetue o pagamento de R\$. 4.000,00 a título de honorários periciais para a nova avaliação.

Pois bem.

O Réu peticionante é pobre.

Sobrevive de pequenos bicos consertando mesas de bilhar, informalmente. Além disso, recentemente (em ABR/2024) conseguiu se aposentar com salário-benefício de R\$. 1.412,00 mensais (carta concessão anexa).

Para prova das alegações de hipossuficiência, junta em anexo: (i) cópia de sua CTPS, para prova do desemprego; (ii) cópia dos três últimos extratos bancários, para prova de movimentação; (iii) cópia de sua certidão de casamento, para prova de sua dependente, que é de prendas domésticas; (iv) carta de concessão da aposentadoria; (v) certidão de não declaração de imposto de renda, demonstrando que não recebe valores acima do limite de isenção; (vi) certidão de regularidade de CPF; e (vi) declaração de hipossuficiência.

Outrossim, o peticionante declara, para efeitos legais, e sob as penas da lei 7.115/83, que não fez declaração do imposto de renda dos anos anteriores devido a não receber valores que ultrapassem o limite de isenção. Nesse passo, vale ressaltar que a Receita Federal do Brasil deixou de emitir a certidão de não declaração em seu site, o que pode ser substituído pela simples menção do interessado, o que se dá através da presente petição, sob as penas da lei quanto à veracidade da informação, nos termos do artigo 2º. Acaso este Juízo entenda necessário, que determine o oficiamento da Receita Federal do Brasil para consulta à situação fiscal do peticionante.

O art. 99 do CPC é claro em estabelecer:

Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 1º Se superveniente à primeira manifestação da parte na instância, o pedido poderá ser formulado por petição simples, nos autos do próprio processo, e não suspenderá seu curso.

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

§ 4º A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça.

Diante disso, no formato do art. 98 e seguintes do CPC, requer sejam conferidos os benefícios da gratuidade de ora em diante, para que, a partir de então, seja isento do pagamento de custas, taxas, honorários periciais e outras despesas processuais.

Acaso o nobre magistrado entenda necessário a juntada de outro documento para análise do requerimento, que intime o peticionante, aplicando-se, no que couber, o art. 99, §§ 2º e 7º, do CPC.

Assim, requer sejam conferidos ao Réu peticionante os benefícios da gratuidade.

Uma vez deferido o benefício que faz jus, o Réu peticionante requer seja dado seguimento à avaliação do imóvel sem necessidade de recolher os honorários periciais fixados no último despacho.

No caso de indeferimento, requer a adequada fundamentação para que a questão possa ser debatida a contento junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de Maio de 2024

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0012292-76.2012.8.26.0008**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente: **Carlos Roberto Soares**
Requerido: **Maura Soares Martins e outros**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França jmk/mvms**

Vistos.

1) Em que pesem possam os benefícios da assistência judiciária serem pleiteados a qualquer tempo, quando deduzido no curso da ação, como na espécie, deve ser *"instruído com algum documento que, ainda que indiciariamente, convença da ocorrência de evento superveniente que acarretou a redução do estado de fortuna"* (RT 838/231).

O executado não trouxe qualquer elemento a demonstrar a hipossuficiência alegada, ou sequer a declaração de imposto de renda..

Assim, indefiro o pedido.

2) Descumprido o item 1 de fl. 951, dou por prejudicado o pedido de atualização do laudo de avaliação, formulado pelo executado.

3) Intime-se a Leiloeira para designação das hastas.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2024.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº 0012292-76.2012.8.26.0008

RICARDO FEITOZA GUIMARÃES, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, informar que interpôs Agravo de Instrumento contra a decisão de pág. 968, conforme cópia anexa.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 12 de Junho de 2024

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

URGENTE

Cumprimento de Sentença
Processo na Origem nº 0012292-76.2012.8.26.0008
Autos Digitalizados

RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, brasileiro, casado, desempregado, RG. 9.112.460, CPF 948.574.408-06, residente e domiciliado na Rua Maragogipe, 255, São Paulo, CEP 03412-050, por seu advogado, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com esteio no artigo 1015 e *parágrafo único* do Código de Processo Civil, interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO LIMINAR** contra decisão do MM Juiz da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP que *cancelou nova avaliação do imóvel onde reside o agravante por ter-lhe negado de forma rasa a justiça gratuita gratuita* nos autos do cumprimento de sentença epigrafado promovido por **CARLOS ROBERTO SOARES**, brasileiro, RG 26.285.241-X-SSP/SP, CPF 153.863.118-08, residente no Bairro Sarapuí, Município de Tatuí, atualmente representado pela Nobre Advogada *Dra. Suely Uyeta Omine*, OABSP 114.807, a quem deverão ser encaminhadas as intimações, e o faz pelos fatos e fundamentos jurídicos que renderam as razões anexas.

Um dos objetos do agravo é a reforma da decisão do Juízo *a quo* quanto ao indeferimento da Justiça Gratuita ao Agravante. Sendo assim, com fundamento no art. 101, §1º e art. 99, §7º, do CPC o Agravante deixa de recolher o valor de custas processuais relativas ao recurso até manifestação monocrática do Ilustre Relator.

Por tratar-se de processo digital, acima epigrafado, deixa de juntar cópia integral dos autos, na forma estabelecida no art. 1.017, §5º, do CPC.

A Agravante informa, ainda, na forma do artigo 1016, IV, do Código de Processo, o nome e o endereço de seu advogado: **Dr. Olegário Antunes Neto**, OABSP 152019, com escritório na Rua Coronel Pedro Dias de Campos, 204, salas 1 e 2, CEP. 03508-010, São Paulo-SP.

Igualmente, informa o nome, nº da OAB e endereço do atual advogado do Agravado: **Dra. Suely Uyeta Omine**, OABSP 114.807, com endereço na Rua Pedro Pires, 41, Vila Carrão, São Paulo/SP.

Requer seja o recurso recebido nos efeitos *devolutivo* e *suspensivo*, concedendo-se antecipação da tutela em caráter liminar, na forma do art. 1.019, I, do CPC, conforme será requerido na minuta do recurso.

Requer, ainda, que sejam concedidos previamente os benefícios da *Justiça Gratuita* à Agravante, conforme será fundamentado nas razões recursais anexas.

Abaixo a qualificação dos interessados:

MAURA SOARES MARTINS, brasileira, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 20.424.702-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 093.834.288-64 e seu marido **OLÍVIO MARTINS**, brasileiro, aposentado, portador-Cédula de Identidade RG nº 7.879.822-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 282.247.528-87, residentes e domiciliados à Rua Tamandaré, 175 — Centro — Comarca de Tatuí; **MARIA DA SILVA LIMA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 15.347.222-4 — SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 039.595.588-81, residente e domiciliada à Rua Felix Rocco, nº 301, Jardim Vante, Comarca de Porto Feliz, SP;

Advogado: *Dr. Henrique Machado Ferreira*, OABSP 223.414, com endereço na Rua Prefeito Alberto dos Santos, 81-A, Tatuí/SP, CEP. 18.271-460;

GERMINA APARECIDA VAZ, brasileira, aposentada, separada judicialmente, portadora Cédula de Identidade RG nº 25.046.608-9 — SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 123.022.518-81, residente e domiciliada na Rua Izabel Miguel Capelari, 69, na cidade de Bofete – SP;

Sem advogado constituído;

DORA PLAT (ZUKERMAN LEILÕES), Leiloeira oficial inscrito na JUCESP nº 744, CPF 070.809.068-06, com escritório na Av. Angélica, 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP. 01228-200 ou Rua Minas Gerais, 316, cj. 62, São Paulo, CEP. 01244-010, telefone 3003-0677, e-mail contato@portalzuk.com.br.

Advogados: *Dra. Ana Caroline Gimenez Serra*, OABSP 437.283 e *Dr. Jacob Moreira de Andrade Júnior*, OABSP 327.698, com endereço na Rua Minas Gerais, 316, cj 62, Higienópolis, São Paulo/SP;

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 12 de Junho de 2024

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019

MINUTA DE AGRAVO DE INSTRUMENTO

Agravante: RICARDO FEITOSA GUIMARÃES
Agravado: CARLOS ROBERTO SOARES

Interessados:
MAURA SOARES MARTINS
MARIA DA SILVA LIMA
GERMINA APARECIDA VAZ
DORA PLAT (ZUKERMAN LEILÕES)

Processo nº 0012292-76.2012.8.26.0008
Origem: 2ª Vara Cível Foro Regional do Tatuapé, São Paulo/SP

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COLEND A CÂMARA

NOBRES DESEMBARGADORES

Em que pese o notório conhecimento jurídico do ilustre Magistrado *a quo*, no presente caso não atuou com o costumeiro acerto ao indeferir de forma rasa o pedido de justiça gratuita ao Agravante e, em razão disso, cancelar a nova avaliação do imóvel objeto da ação de extinção de condomínio, motivos pelos quais a decisão merece ser reformada. Vejamos.

1. DA SÍNTESE PROCESSUAL

Trata-se de fase de cumprimento de sentença oriunda de ação de extinção de condomínio em imóvel no qual o Agravante reside e é proprietário de 4/5. O Agravado, por sua vez, detém a propriedade dos restantes 1/5 do bem. A ação foi julgada procedente para determinar a extinção da propriedade coletiva do bem. Transitada em julgado a sentença, iniciou-se o procedimento de cumprimento da decisão para fins de venda do imóvel onde reside o Agravante.

Após tentativas de alienação judicial do imóvel, o Juízo *a quo*, na pág. 930, deferiu a venda pelo lance mínimo equivalente a 50% da avaliação.

O Agravante peticionou através das págs. 933/934 requerendo fosse realizada a atualização do valor da avaliação anterior, sem necessidade de novo laudo. Ou, subsidiariamente, se este não fosse o entendimento, o Agravante suscitou fosse determinada a realização de *nova avaliação com laudo*, com esteio no art. 873, II, do CPC.

Na pág. 949, a leiloeira oficial apresentou uma mera atualização do valor de avaliação com base na tabela prática de atualização monetária de débitos judiciais disponibilizada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Analizando o pedido do Agravante, o Nobre Juiz proferiu o despacho de pág. 951, deferindo o pedido de novo laudo, porém, exigindo o pagamento de R\$. 4.000,00 a título de honorários periciais. Assim constou do item 1 do referido despacho:

1) Observado o interesse do executado RICARDO na atualização do laudo de avaliação (fls. 933/934), providencie o mesmo o depósito de R\$. 4.000,00, a título de honorários periciais, para tal mister (pág. 951).

Por ser pessoa pobre, o Agravante peticionou informando sua condição de hipossuficiência e sua recente aposentadoria com salário-benefício de R\$. 1.412,00 mensais. Requereu a concessão da justiça gratuita na forma do art. 98 e seguintes do CPC. Além disso, juntou aos autos: (i) cópia de sua CTPS, para prova do desemprego; (ii) cópia dos três últimos extratos bancários, para prova de movimentação; (iii) cópia de sua certidão de casamento, para prova de sua dependente, que é de prendas domésticas; (iv) carta de concessão da aposentadoria; (v) certidão de regularidade de CPF; e (vi) declaração de hipossuficiência. Além disso, declarou, sob as penas da lei 7.115/83, que não faz declaração de IR, por não receber valores acima do limite de isenção, e que a Receita Federal do Brasil deixou de emitir a certidão de não declaração em seu site oficial, suscitando, se o caso, o oficiamento do órgão fazendário para eventual consulta da situação fiscal do Agravante. Subsidiariamente, solicitou que, acaso o nobre magistrado entendesse necessária a juntada de outro documento para análise do requerimento, que procedesse à prévia intimação do interessado, conforme determina o dispositivo de lei federal do art. 99, §§ 2º e 7º, do CPC (págs. 956/967).

Contudo, de forma rasa e sem sequer observar a parte final do disposto no art. 99, § 2º, do CPC, o nobre magistrado proferiu despacho indeferindo imediatamente o benefício da gratuidade. Além disso, deu por prejudicada a determinação de novo laudo de avaliação, o que também culmina prejuízos ao Agravante, proprietário de 5/4 do imóvel, o qual, inclusive, utiliza como residência. Ainda, o ilustre juiz determinou seja designadas datas para o leilão do imóvel.

Vejamos o teor da decisão agravada (pág. 968):

1) Em que pesem possam os benefícios da assistência judiciária serem pleiteados a qualquer tempo, quando deduzido no curso da ação, como na espécie, deve ser "instruído com algum documento que, ainda que indiciariamente, convença da ocorrência de evento superveniente que acarretou a redução do estado de fortuna" (RT 838/231).

O executado não trouxe qualquer elemento a demonstrar a hipossuficiência alegada, ou sequer a declaração de imposto de renda.. Assim, indefiro o pedido.

2) Descumprido o item 1 de fl. 951, dou por prejudicado o pedido de atualização do laudo de avaliação, formulado pelo executado.

3) Intime-se a Leiloeira para designação das hastas.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2024.

Ocorre Nobres Julgadores, que a autoridade *a quo*, com a devida vênia, não analisou com acurácia os documentos juntados pelo Agravante, não observou o art. 99, §2º, do CPC, indeferiu de forma desarrazoada o pedido de justiça gratuita, cancelou nova avaliação pericial do imóvel e determinou designação de novas datas para leilão considerando o lance mínimo que já está autorizado nos autos em 50% sobre o valor da antiga avaliação, o que causa incomensuráveis prejuízos processuais e financeiros ao Agravante, motivos pelos quais a decisão merece ser reformada, para que seja deferido o benefício da gratuidade ao Agravante e mantida a nova avaliação do imóvel, com a concessão de efeito suspensivo da decisão, para que não sejam designadas datas de leilões enquanto não solucionadas as questões contidas neste recurso.

Vejamos as razões da reforma.

2. DO CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E A AUSÊNCIA DE PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS CUSTAS DO RECURSO. ART. 1015, § ÚNICO E ART. 101, §1º, do CPC.

Assim estabelece o art. 101, §1º, do CPC:

Art. 101. Contra a decisão que indeferir a gratuidade ou a que acolher pedido de sua revogação caberá agravo de instrumento, exceto quando a questão for resolvida na sentença, contra a qual caberá apelação.

§ 1º O recorrente estará dispensado do recolhimento de custas até decisão do relator sobre a questão, preliminarmente ao julgamento do recurso.

De outra parte, estamos diante de despacho interlocutório em que o Magistrado *a quo* indeferiu liminarmente petição do Agravante, fazendo-o em autos de cumprimento de sentença, sem extingui-lo. Nesse ponto, o art. 1015, parágrafo único, determina:

Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: (...)

Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

Diante dos fundamentos legais acima, temos que: (i) a impugnação recursal adequada contra a decisão prolatada pelo Nobre Juiz é o recurso de agravo de instrumento; e (ii) o recorrente está dispensado do recolhimento das custas processuais e recursais para que possa distribuir o recurso, ao menos até decisão do Eminentíssimo Desembargador Relator sobre o pedido de justiça gratuita, após análise da situação financeira do agravante.

3. DA REFORMA DA DECISÃO. A CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. DO EVIDENTE EQUÍVOCO DO JUIZ A QUO EM ANALISAR A QUESTÃO, EM IGNORAR OS DOCUMENTOS JUNTADOS E EM NÃO OBSERVAR A LEGISLAÇÃO PROCESSUAL VIGENTE. O DEFERIMENTO DO BENEFÍCIO E A REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM ISENÇÃO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS EXIGIDOS.

Conforme já descrito, o juiz da origem deferiu leilão do bem imóvel com autorização de lance mínimo de 50%, após pedido da parte Agravada (pág. 930).

Diante disso, como já passado largo período da avaliação anterior, o Agravante suscitou nova avaliação, com base no art. 873, II, do CPC (pág. 933/934).

Analisando o pedido do Agravante, o Nobre Juiz proferiu o despacho de pág. 951, deferindo o pedido de novo laudo, porém, exigindo o pagamento de R\$. 4.000,00 a título de honorários periciais. Assim constou do item 1 do referido despacho:

1) Observado o interesse do executado RICARDO na atualização do laudo de avaliação (fls. 933/934), providencie o mesmo o depósito de R\$. 4.000,00, a título de honorários periciais, para tal mister (pág. 951).

Por ser pessoa pobre, o Agravante peticionou informando sua condição de hipossuficiência e sua recente aposentadoria com salário-benefício de R\$. 1.412,00 mensais. Requereu a concessão da justiça gratuita na forma do art. 98 e seguintes do CPC. Além disso, juntou aos autos: (i) cópia de sua CTPS, para prova do desemprego; (ii) cópia dos três últimos extratos bancários, para prova de movimentação; (iii) cópia de sua certidão de casamento, para prova de sua dependente, que é de prendas domésticas; (iv) carta de concessão da aposentadoria; (v) certidão de regularidade de CPF; e (vi) declaração de hipossuficiência. Além disso, declarou, sob as penas da lei 7.115/83, que não faz declaração de IR, por não receber valores acima do limite de isenção, e que a Receita Federal do Brasil deixou de emitir a certidão de não declaração em seu site oficial, suscitando, se o caso, o oficiamento do órgão fazendário para eventual consulta da situação fiscal do Agravante. Subsidiariamente, solicitou que, acaso o nobre magistrado entendesse necessária a juntada de outro documento para análise do requerimento, que procedesse à prévia intimação do interessado, conforme determina o dispositivo de lei federal do art. 99, §§ 2º e 7º, do CPC (págs. 956/967).

De forma rasa e sem sequer observar a parte final do disposto no art. 99, § 2º, do CPC, o nobre magistrado proferiu despacho indeferindo imediatamente o benefício da gratuidade, *motivando que o Agravante não juntou sua declaração de IR*. Além disso, deu por prejudicada a determinação de novo laudo de avaliação, o que também culmina prejuízos ao Agravante, proprietário de 5/4 do imóvel, o qual, inclusive, utiliza como residência. Ainda, o ilustre juiz determinou seja designadas datas para o leilão do imóvel (v. pág. 968).

Inicialmente, acaso o nobre magistrado da origem não tivesse se convencido dos documentos de págs. 958/967, deveria, para esta hipótese, ter observado o dispositivo de lei federal contido no art. 99, §2º, do CPC. Ou seja, se o magistrado, analisando os documentos, não se convencesse da condição de hipossuficiência do Agravante, deveria, ao menos, ter relatado os

documentos que entendia necessários e conferido a oportunidade de juntada, sob pena de vilipêndio à lei federal.

Vejamos a redação do dispositivo deferencial:

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

Este o primeiro equívoco do consagrado julgador de 1º grau.

De outra parte, o Agravante juntou aos autos os seguintes documentos:

- (i) cópia de sua CTPS, para prova do desemprego;
- (ii) cópia dos três últimos extratos bancários, que prova movimentação da conta de sua titularidade;
- (iii) cópia de sua certidão de casamento, para prova de sua dependente, que é de prendas domésticas;
- (iv) carta de concessão da aposentadoria, com salário-benefício de R\$. 1.402,00;
- (v) certidão de regularidade de CPF; e
- (vi) declaração de hipossuficiência.

Esses documentos certamente não foram analisados de forma detida pelo juiz da origem, já que eles evidenciam que o Agravante é pessoa de poucos recursos, não possui emprego, está aposentado com recebimento de um salário mínimo mensal, não faz declaração de IR por estar abaixo do limite de isenção e seu CPF está regular.

De outra parte, o Agravante declarou na petição de pág. 957/956, sob as penas da lei 7.115/83, que não faz declaração de IR, por não receber valores acima do limite de isenção, e que a Receita Federal do Brasil *deixou de emitir a certidão de não declaração* em seu site oficial, suscitando, se o caso, o oficiamento do órgão fazendário para eventual consulta da sua situação fiscal, o que também foi ignorado pelo nobre julgador de 1º grau. Ainda em sua petição, o Agravante, subsidiariamente, solicitou que, acaso o nobre magistrado entendesse necessária a juntada de outro documento para análise do requerimento, que procedesse à prévia intimação do interessado, conforme determina o dispositivo de lei federal do art. 99, §§ 2º e 7º, do CPC., o que, igualmente, não foi observado pela autoridade *a quo*.

No que tange ao fundamento de que o Agravante não juntou aos autos sua declaração de IR, tal fato encontra-se completamente desarrazoado, já que: (i) o eminente juiz não observou o art. 99, §2º, do CPC; (ii) a Receita Federal do Brasil deixou de emitir a certidão de não declaração; (iii) o juiz da origem sequer se manifestou quanto ao pedido subsidiário do Agravante de que, acaso o Juízo não se convencesse, que fosse oficiada a Receita Federal do Brasil, para que encaminhasse nos autos informação sobre a situação fiscal do Agravante, o que certamente traria a informação da inexistência de declarações perante o fisco, em razão do não atingimento de rendimentos superiores ao limite legal de isenção; e (iii) a Lei 7.115/83 prevê, em seu art. 2º, a

possibilidade de o interessado fazer a declaração de hipossuficiência e sujeitar-se às penas civis, administrativas e criminais, tendo o Agravante elaborado a declaração e confirmado que não faz declaração de IR em sua petição nos autos.

Por outro lado, o § 3º do art. 99 estabelece:

§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

Nesse ponto, o Agravante juntou a referida declaração, sob as penas da lei 7.115/83 (pág. 958). Tal documento, por si só, já traria a presunção de verdade da alegação, e somente poderia ser desarticulada com documentação e fundamentos páreos, o que não existe nos autos. Porém, a autoridade judiciária da origem sequer apresentou argumentos ou documentos que poderiam retirar a presunção de veracidade da declaração apresentada na pág. 958, assim como não se manifestou sobre os demais documentos juntados pelo Agravante, que fazem prova da hipossuficiência (págs. 958/967).

Portanto, de qualquer ângulo que se observe, a decisão agravada está completamente desprovida de amparo legal, pois não observou as garantias previstas no 99, §§2º e 3º, do CPC, e, igualmente, encontra-se desconectada da realidade fática vivenciada pelo Agravante, conforme documentação que fora colacionada aos autos digitais (págs. 956/967).

Acaso, por dever de ofício, este colegiado não se convença da condição de hipossuficiência do Agravante através dos documentos quer já foram juntados aos autos (págs. 956/967), requer seja observado o art. 99, §2º, do CPC, intimando-se o Agravante para juntada de documentos que este tribunal entenda necessários à análise do pedido de gratuidade.

Uma vez concedida a gratuidade, deve ser reativada a determinação judicial de realização de nova avaliação no imóvel, com isenção dos honorários periciais, conforme requerido pelo Agravante na petição de págs. 933 e deferido pelo magistrado na pág. 951, item 1, nos termos do art. 873, II, do CPC, e conforme jurisprudência já mencionada nos autos (*nesse sentido: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2194399-92.2023.8.26.0000, Nº de origem: 1011888-23.2017.8.26.0011, Voto nº 2212, julgamento em 22/04/2024 (pág. 933 dos autos digitais)*).

Diante disso, de rigor a reforma da decisão recorrida para que seja deferido o benefício da gratuidade ao Agravante e para que seja mantida a nova avaliação do imóvel.

4. DO EFEITO SUSPENSIVO. DECISÃO AGRAVADA QUE CAUSA RISCOS IMENSURÁVEIS AO AGRAVANTE E SUA FAMÍLIA. SUSPENSÃO DE DESIGNAÇÃO DE DATAS DE LEILÃO E DE ATOS DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ENQUANTO PERDURAR A ANÁLISE DA QUESTÃO.

Constou da decisão recorrida a determinação de atos que certamente irão causar danos irreparáveis ao Agravante e sua família, conforme abaixo transcrito. *Verbis*:

1) Em que pesem possam os benefícios da assistência judiciária serem pleiteados a qualquer tempo, quando deduzido no curso da ação, como na espécie, deve ser "instruído com algum documento que, ainda que indiciariamente, convença da ocorrência de evento superveniente que acarretou a redução do estado de fortuna" (RT 838/231).

O executado não trouxe qualquer elemento a demonstrar a hipossuficiência alegada, ou sequer a declaração de imposto de renda.. Assim, indefiro o pedido.

2) Descumprido o item 1 de fl. 951, dou por prejudicado o pedido de atualização do laudo de avaliação, formulado pelo executado.

3) Intime-se a Leiloeira para designação das hastas.

Intime-se.

Evidente que a prática dos atos judiciais referendados na decisão recorrida suscitam análise cautelosa por este Nobre Relator, eis que poderão causar grave lesão aos direitos do Agravante e seus familiares, já que todos residem no imóvel e o mesmo corre risco de ir à leilão por lance mínimo de 50% considerando-se avaliação antiga. Além disso, o Juízo a quo determinou sejam designadas datas de leilão.

O instituto da tutela antecipada – que se insere na temática mais ampla das tutelas jurisdicionais diferenciadas – foi introduzido no ordenamento jurídico positivo pela Lei nº 8.952/94, dando nova redação ao artigo 300, do Código de Processo Civil, que assim preceitua.

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Anote-se que não há nenhuma restrição expressa, posta pelo legislador brasileiro, que impeça a concessão da tutela antecipada *initio litis* e *inaudita altera pars*, sob o fundamento do artigo 300, §2º, do Código de Processo Civil.

Basta que emergja da prova carreada ao feito os elementos de convicção ao magistrado – oriunda de cognição sumária e desde que não paire o requisito da irreversibilidade – e, presentes os demais pressupostos, resta um só caminho: o da concessão da medida.

Determina o Código de Processo Civil.

Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV , o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

A verossimilhança nas alegações está devidamente fundamentada e documentada, conforme já declinado nos itens anteriores, e encontra respaldo nos artigos 98 e seguintes, e art. 873, II, do CPC, e nas próprias decisões que foram sendo proferidas nos autos, criando a expectativa ao Agravante sobre nova avaliação, para que seu prejuízo seja o menor possível quando de eventual alienação judicial do imóvel no qual reside.

Em contrapartida, a adoção de qualquer ato de constrição nos autos do cumprimento de sentença, relativamente ao imóvel, poderia trazer prejuízos incomensuráveis ao recorrente.

Outrossim, não há falar-se na irreversibilidade dos efeitos da liminar. A mera suspensão do cumprimento de sentença – impedindo-se momentaneamente a designação de datas de leilões – não trará nenhum prejuízo à lide e à parte adversa, já que estamos diante de processo de extinção de condomínio julgado procedente, com sentença já transitada em julgado, ou seja, não há possibilidade de reversão da decisão de mérito, imutável. Portanto, em qualquer hipótese, o Agravado manterá sua condição de proprietário de 1/5 do imóvel e terá a possibilidade de aliená-lo judicialmente em futuro próximo, através de leilão judicial, desde que observadas as garantias mínimas do Agravante, suscitadas neste recurso.

Diante disso, pleiteia o Agravante, com supedâneo no art. 300 c/c art. 1.019, I, do CPC, a concessão de liminar para que seja atribuído efeito suspensivo ao curso do processo, impedindo-se a designação de datas de leilões, e inviabilizando-se, por hora, a prática de atos de alienação do bem.

5. DO PROCESSO DIGITAL.

O processo está digitalizado (nº 0030886-45.2001.8.26.0002), de modo que não existe a necessidade de juntada de peças para a interposição do agravo, conforme previsão contida no art. 1.017, §5º, do CPC.

6. DO PEDIDO

Requer seja recebido e admitido o recurso, com a prévia concessão de *efeito suspensivo* à decisão agravada, impedindo-se a designação de datas de leilões e inviabilizando-se, por hora, a prática de atos de alienação do bem.

Ao final, requer seja julgado provido o Agravo de Instrumento, reformando-se a decisão de pág. 968, com a consequente concessão da justiça gratuita ao Agravante, e, conseqüentemente, com a reativação da determinação de realização de nova perícia

de avaliação, conforme já havia determinado o juízo *a quo* no despacho de pág. 951, com isenção do pagamento de honorários periciais por parte do Agravante, diante da concessão da gratuidade.

Pugna pelo pré-questionamento da matéria, em especial, sobre o art. 99, §§ 2º e 3º, do CPC.

Decidindo dessa forma, Vossas Excelências poderão sentir-se convictos de que estarão proferindo a mais lídima e cristalina Justiça!

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo, 12 de Junho de 2024

Willian Marcel da Silva Antunes
OABSP 239950

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE SÃO PAULO
PODER JUDICIÁRIO

RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU

Dados Básicos

Seções/Subseções:	Tribunal de Justiça
Processo:	21694117020248260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	Condomínio
Data/Hora:	12/06/2024 12:14:47

Partes

Agravante:	Ricardo Feitosa Guimarães
Agravado:	CARLOS ROBERTO SOARES
Interessado:	Maura Soares Martins
Interessado:	Germina Aparecia Vaz
Interessado:	Dora Plat

Arquivos

Petição:	AGRAVO DE INSTRUMENTO - RICARDO CARIOCA - JUN2024 - 1- 11.pdf
----------	--

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 0012292-76.2012.8.26.0008

RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, **informar** que o TJSP, em análise prévia, **concedeu efeito suspensivo** à decisão de **pág. 968**, determinando o sobrestamento do feito até decisão definitiva do Agravo de Instrumento, conforme cópia da decisão anexa.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de Junho de 2024

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLEGARIO ANTUNES NETO e enviado para o processo 0012292-76.2012.8.26.0008 e código 644532047m. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012292-76.2012.8.26.0008 e código 644532047m.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento nº2169411-70.2024.8.26.0000

Número de Origem:0012292-76.2012.8.26.0008

Agravante: Ricardo Feitosa Guimarães

Agravado: Carlos Roberto Soares

Interessados: Maura Soares Martins, Maria da Silva Lima, Olivio Martins,

Germina Aparecia Vaz, Silvana Maria Feitoza Guimarães e Dora Plat

Relator: BENEDITO ANTONIO OKUNO

Órgão Julgador:8ª Câmara de Direito Privado

an

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão de págs 968, dos autos de origem, que indeferiu os benefícios da gratuidade processual, nos seguintes termos:

"1) Em que pesem possam os benefícios da assistência judiciária serem pleiteados a qualquer tempo, quando deduzido no curso da ação, como na espécie, deve ser "instruído com algum documento que, ainda que indiciariamente, convença da ocorrência de evento superveniente que acarretou a redução do estado de fortuna" (RT 838/231).

O executado não trouxe qualquer elemento a demonstrar a hipossuficiência alegada, ou sequer a declaração de imposto de renda.

Assim, indefiro o pedido.

2) Descumprido o item 1 de fl. 951, dou por prejudicado o pedido de atualização do laudo de avaliação, formulado pelo executado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

3) Intime-se a Leiloeira para designação das hastas."

Alega o agravante que, em ação de extinção de condomínio julgada procedente, iniciou-se a fase de cumprimento para fins de venda do imóvel onde reside, do qual é proprietário de 4/5 e o agravado de 1/5.

Afirma que, após infrutíferas tentativas de alienação judicial, o juízo deferiu a venda pelo lance mínimo equivalente a 50% da avaliação.

Informa ter requerido a atualização do valor da avaliação anterior, sem necessidade de novo laudo; subsidiariamente que fosse realizada nova avaliação, com laudo, de acordo com o art. 873, II, do CPC.

Aduz que, após mera atualização do valor da avaliação com base na Tabela Prática do TJS, o magistrado deferiu o pedido de novo laudo, exigindo o pagamento de R\$ 4.000,00, a título de honorários periciais.

Sustenta ter peticionado informando a sua condição de hipossuficiente e requereu a concessão da gratuidade, juntou documentos aos autos, porém sobreveio a decisão agravada.

Assevera que a decisão pode lhe causar grave dano, pois o imóvel corre o risco de ir a leilão por lance mínimo de 50% considerando a avaliação antiga, bem como, já foi determinada a designação das hastas.

Busca a reforma da decisão, a fim de que sejam concedidas as benesses da gratuidade, bem como determinada nova avaliação com isenção do pagamento de honorários periciais por parte do agravante.

O recurso é tempestivo e pleiteia a gratuidade da justiça.

É o Relatório

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, processe-se o agravo com efeito suspensivo, para evitar a designação das hastas até o julgamento deste recurso.

Intime-se a parte agravada para manifestação.

Comunique-se o juízo *a quo* com as homenagens de praxe.

Após, retornem os autos conclusos.

São Paulo, 13/06/2024.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257 - São Paulo-SP - CEP 03085-000

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0012292-76.2012.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Carlos Roberto Soares**
 Requerido: **Maura Soares Martins e outros**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França**
pam

Vistos.

1) Fl. 970: anote-se a interposição de agravo pelo coexecutado RICARDO

FEITOZA contra a decisão de fl. 968, dando-se ciência à parte contrária.

2) Sem notícias da concessão do efeito suspensivo, cumpra-se fl. 968.

Intime-se.

São Paulo, 14 de junho de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0383/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suely Uyeta (OAB 114807/SP)	D.J.E
Henrique Machado Ferreira (OAB 223414/SP)	D.J.E
José Rogério Miranda (OAB 226141/SP)	D.J.E
Olegario Antunes Neto (OAB 152019/SP)	D.J.E
Ana Caroline Gimenez Serra (OAB 437283/SP)	D.J.E
Jacob Moreira de Andrade Junior (OAB 327698/SP)	D.J.E

Teor do ato: "1) Fl. 970: anote-se a interposição de agravo pelo coexecutado RICARDO FEITOZA contra a decisão de fl. 968, dando-se ciência à parte contrária. 2) Sem notícias da concessão do efeito suspensivo, cumpra-se fl. 968. Intime-se."

São Paulo, 20 de junho de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 0012292-76.2012.8.26.0008

RICARDO FEITOSA GUIMARÃES, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, informar que o TJSP, em análise prévia, *concedeu efeito suspensivo* à decisão de pág. 968, determinando o sobrestamento do feito até decisão definitiva do Agravo de Instrumento.

A ocorrência já foi informada pelo peticionante, conforme cópia da decisão do órgão superior anexada na **pág. 987/989**.

Portanto, este Juízo já foi informado pelo peticionante a cerca da concessão do efeito suspensivo concedido.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de Junho de 2024

Olegário Antunes Neto
OABSP 152019



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria, 257 - São Paulo-SP - CEP 03085-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0012292-76.2012.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Carlos Roberto Soares**
 Requerido: **Maura Soares Martins e outros**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França**
 pam

Vistos.

- 1) Assiste razão ao corrêu **RICARDO FEITOZA**, porque foi concedido efeito suspensivo ao AI interposto (vide fls. 987/989), pelo que revogo o item 2 de fl. 990. Anote-se.
- 2) Aguarde-se o julgamento do recurso.

Intime-se.

São Paulo, 21 de junho de 2024.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000, Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

DECISÃOProcesso nº: **0002163-31.2020.8.26.0008 - Cumprimento de sentença**Exequente: **Carlos Roberto Soares**Executado: **Ricardo Feitoza Guimarães e outro**Prioridade Idoso
Justiça GratuitaJuiz(a) de Direito: Dr(a). **ALBERTO GIBIN VILLELA**

Vistos.

1 - Fls. 151/153: Considerando o laudo pericial de fls. 211/251, **ACOLHO A IMPUGNAÇÃO** à avaliação do item 1.1 da decisão de fls. 133 para atribuir ao imóvel penhorado o valor de **R\$ 1.467.000,00**, considerado o mês de maio 2022.

2 - Cumpra a Serventia os itens 6 e 7 da referida decisão.

Int.

São Paulo, 01 de outubro de 2024.