

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

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

PROCESSO Nº. 0009598-81.2005.8.26.0008
Nº DE ORDEM: 0937/2005

29 JUN 2017

008 3 FTAI.17.00024966-6 280617 1534 058

ADEMAR T. ARAKAKI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida por **CONSTRUITI ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.**, em face de **APTA LARAMA ASSESSORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 Av. Papa João Paulo I, nº 5.763, Jardim Bonsucesso, Guarulhos/SP, no valor de **R\$ 1.605.000,00** (*um milhão, seiscentos e cinco mil reais*).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2.017.


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 presente Laudo tem por objetivo, determinar o valor de mercado para o imóvel assim descrito na matrícula nº 95.639, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (fls. 964/965):

Um terreno, constituído por parte do Conjunto dos Lotes nºs 01, 02, 03 04, 05 e 06 da Quadra "Z", do loteamento denominado "Residencial Parque Cumbica" perímetro urbano do Distrito, Município desta Cidade; medindo 80,90 m (oitenta metros e noventa centímetros) de frente para a Estrada Guarulhos Bonsucesso; do lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel mede 27,50 m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com uma gleba de terras de propriedade de Maria de Oliveira F. Mobilize; do lado esquerdo mede 27,50 m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) confrontando ainda com o lote nº 07 da mesma quadra "Z" de propriedade da Cobansa Construtora Comercial Bandeirantes, tendo como compromissária Concrelix S/A Engenharia de Concreto; e, nos fundos mede 80,90 m (oitenta metros e noventa centímetros) confrontando o remanescente da área de propriedade de Alfa I – Empreendimentos Comerciais e Imobiliários Ltda., encerrando a área de 2.128,83 m² (dois mil, cento e vinte e oito metros e oitenta e três decímetros quadrados).

Inscrição Cadastral: 092.63.35.0399.00.000.



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

2.- VISTORIA

2.1.- DO LOCAL

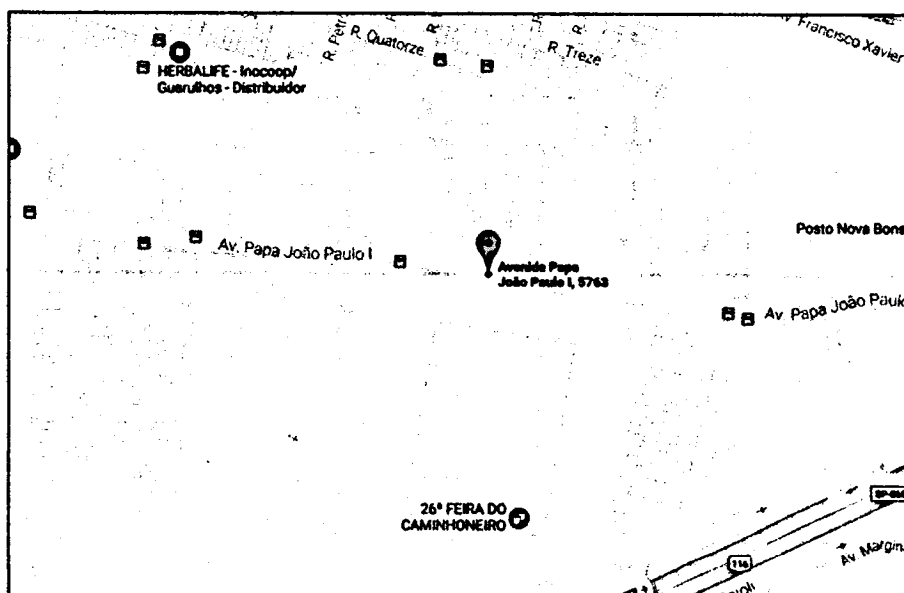
2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de um imóvel consistente de terreno sem edificação, localizado na Avenida Papa João Paulo I, nº 5.763, Jardim Bonsucesso, Guarulhos/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte identificação:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 092.63.35.0399.00.000.
ÍNDICE FISCAL: 45,57/2010

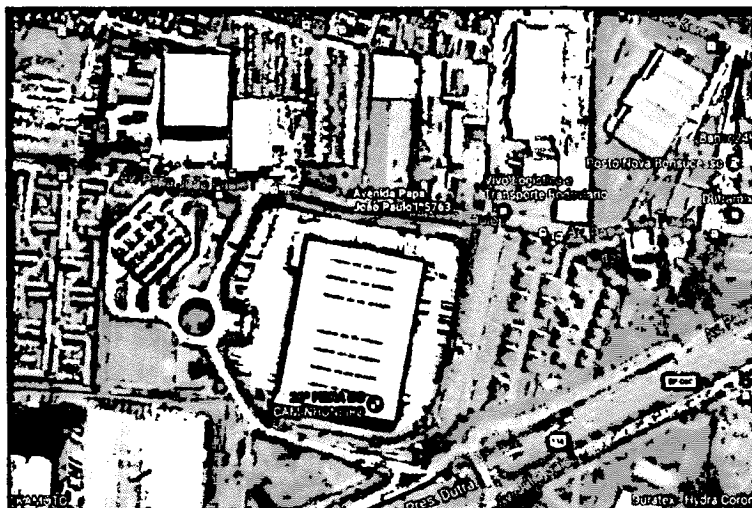
As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Av. Papa João Paulo I, no trecho onde se localiza o imóvel

OK



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.1.3.- 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 predominantemente comercial/industrial, com densidade demográfica média.

A concentração comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da própria Av. Papa João Paulo I, Av. Francisco Xavier Corrêa e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão simples e médio, com o fácil acesso pela Rodovia Presidente Dutra.

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei do zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, mais conhecida como ZONEAMENTO, são um conjunto de Leis, Decretos e Resoluções, com o objetivo de ordenar e direcionar o crescimento e o desenvolvimento da cidade, de forma que todas as atividades - indústria, comércio, lazer, residências, etc., possam coexistir de forma mais harmoniosa, determinando padrões urbanísticos - taxas de ocupação, recuos da edificação, etc., que variam de acordo com o uso e a zona.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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

Em 24.05.2007 entrou em vigor a Lei que institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município de Guarulhos. A Lei nº 6253 dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos.

O local em causa integra a Zona "ZM-C", isto é: Zonas Mistas - C.

As Zonas Mistas - C – ZM-C: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização em Desenvolvimento e na Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, caracterizadas pela proximidade das áreas de preservação ambiental, na qual se pretende a diversificação de usos, com densidade construtiva média.

ZONA MISTA C			LOTE MÍNIMO (em m²)	FRENTE MÍNIMA (em metros)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO CA	TAXA DE OCUPAÇÃO VOLUME INFERIOR até 5,0m de altura VOLUME SUPERIOR acima de 5,0m		RECUOS MÍNIMOS - LOTE (em metros)							
								FRENTE		FUNDOS		LATERAIS			
								VOLUME INFERIOR até 5,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 5,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 5,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 5,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 5,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 5,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 5,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 5,0m de altura
RESIDENCIAL - R	R1 - uma unidade habitacional por lote - casas isoladas		125	5	2,0	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	1,5 (5)	3,0 (2)		
	R2 - conjunto de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas (1)		125 (quota)	5	2,0	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	nota (3)			
	R3 - aquela constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas	R3 - Vile (1)	125 (quota)	5	2,0	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)		
		R3 - Horizontal (1)	125 (quota)	5	2,0	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)		
	R4 - aquela constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente	Edifício residencial	500	10	2,0	0,7	0,7	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
		Conjunto residencial vertical	500	10	2,0	0,7	0,7	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
NÃO RESIDENCIAL - NR	C - Comércio (4) - isoladamente ou em condomínio		125	5	2,0	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
	S - Prestação de Serviços (4) - isoladamente ou em condomínio		125	5	2,0	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)		
	Industrial - isoladamente ou em condomínio	IS	250	10	2,0	0,8	0,8	5	5	3	3 (2)	1,5 de ambos os lados	3,0 (2)		

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

40

As características do imóvel, objeto da presente ação, são

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se

O terreno possui formato irregular, topografia em alicve, apresentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 80,90 metros em projeção para a Av. Papa João Paulo I e área total de 2.128,83 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 26,31 metros.

2.2.- DO IMÓVEL



CREA 0600.76679-3

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

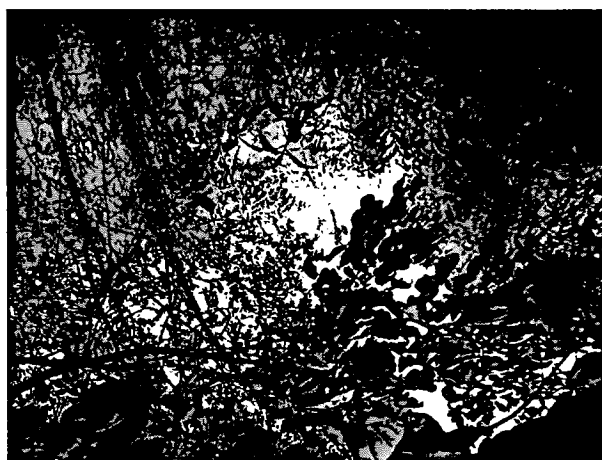
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aspectos do terreno.



LP

Aspectos internos do terreno.



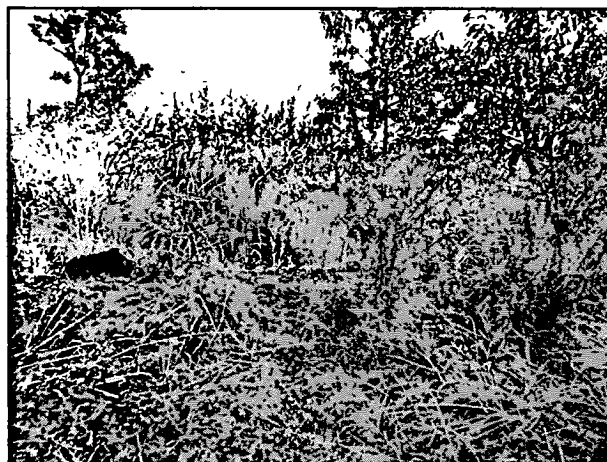
Fachada do imóvel, com
projeção para a Av. Papa
João Paulo I.

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3



Aspectos do terreno.



Aspectos do terreno.



Aspectos do terreno.

Handwritten signature or mark.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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 as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, 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:

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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

Onde:

V_i = valor do imóvel procurado

V_t = valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = fator de comercialização

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.

3.1.1.1.- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, se encontram 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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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

de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 2,0.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,0.
- 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.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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 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 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 em anexo.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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 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 padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os 12 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:

$$\text{qm}f = \text{R\$ } 753,98/\text{m}^2 - \text{junho}/2.017$$

Apresentaremos 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: GUARULHOS - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017
 SETOR: 092 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Amândio Galoi NÚMERO: 705
 COMP.: BARRIO: Bonsucesso CIDADE: GUARULHOS - 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: 6.800,00 TESTADA - (Ct) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 113,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUIDA: 4.200,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
 VAGAS: 30 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.748.140,94 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\$): 6.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Bom Sucesso Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26712727
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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 Ft:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 603,21
		HOMOGENEIZAÇÃO: 542,89
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada Velha Guarulhos Arujá

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Bonasucesso

CIDADE: GUARULHOS - 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 CEGO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 4.000,00 TESTADA - (Ct) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 64,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial

ÁREA CONSTRUÍDA: 3.200,00 m²

PADRÃO CONSTR: galpão simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 10

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.854.952,77 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\$): 5.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: EBI Imóveis

CONTAIO: corretor

TELEFONE: (11)-29790222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA 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 3

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017
 SETOR: 092 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOMÉTRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua da Lagoa NÚMERO: SN
 COMF.: BARRIO: Bonafacesso CIDADE: GUARULHOS - 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: 1.850,00 TESTADA - (Ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 61,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.300,00 m²
 PADRÃO CONSTR: galpão simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,750 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
 VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 926.526,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Salvo Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-44802570
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua da Servidão

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRO: Bonavesso

CIDADE: GUARULHOS - 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 (Ar) m²: 6.500,00 TESTADA - (Ct) m 70,00 PROF. EQUIV. (Pe): 92,86

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial

ÁREA CONSTRUÍDA: 4.500,00 m²

PADRÃO CONSTR: galpão simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 50

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 2.364.779,69 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\$): 7.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Zuccaro Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24087888

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Co:	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Décio da Silva

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Bonavesso

CIDADE: GUARULHOS - 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: 1.000,00 TESTADA - (Ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.130,00 m²

PADRÃO CONST: galpão simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 593.822,46 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00

ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imobiliária Industrial

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24832000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6:	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

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Luzânia Pinheiro Candóia

NÚMERO: 118

COMP.:

BAIRRO: Bonavcesso

CIDADE: GUARULHOS - 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 (Ar) m²: 4.754,79 TESTADA - (t) m: 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 59,43

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.527,66 m²

PADRÃO CONSTR: galpão simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO g: 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 20

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.705.414,88 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\$): 7.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: M. César

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-22952800

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ci:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	

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: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UNIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SEIOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Rantieri

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRO: Bonsucesso

CIDADE: GUARULHOS - 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: 2.500,00 TESTADA - (C_T) m 50,00 PROF. EQUIV. (P_e): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.200,00 m²

PADRÃO CONSTE: galpão médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 10

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 3.276.196,29 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\$): 6.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Elo Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-46163944

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 849,52
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 764,57
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9000
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 Fi:	-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 8

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UNIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Dias

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Bonafacesso

CIDADE: GUARULHOS - 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: 3.000,00 TESTADA (T) m: 50,00 PROF. EQUIV. (P_E): 60,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.000,00 m²
PADRÃO CONSTE: galpão superior CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 1,600 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,911 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 36 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 4.030.431,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 7.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: André Franco Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-33680800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 904,52
TESTADA CI: 0,00	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 815,87
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL B6: 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 9			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017	
SETOR: 092	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Marinho		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRIO: Bonafosse	CIDADE: GUARULHOS - 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:	4.000,00	TESTADA - (t) m	60,00
PROF. EQUIV. (P _e):	66,67	FORMATO:	Irregular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
ÁREA CONSTRUIDA:	3.000,00 m²		
PADRÃO CONSTR:	galpão simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL:	30 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%):	0,610	CUSTO BASE (R\$):	1.308,93
VAGAS:	10	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	1.739.018,22	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\$):	5.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Zuccaro Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-24087888	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 690,25
		HOMOGENEIZAÇÃO: 621,22
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

OK

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UNIDADE DATA DA PESQUISA: 15/4/2017

SEIOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Murutu

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Bonavcesso

CIDADE: GUARULHOS - 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) m²: 6.000,00 TESTADA - (C) m: 53,81 PROF. EQUIV. (Pe): 111,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 3.337,00 m²

PADRÃO CONST: galpão simples

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 30

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.388.939,60 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\$): 6.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Grupo VVV Imóveis

CONTAIO: corretor

TELEFONE: (11)-26333030

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA R:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 728,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 655,66
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

Arakaki

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/4/2017	
SETOR: 092	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Professor João Cavaleiro Salém		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRIO: Bonsucesso	CIDADE: GUARULHOS - 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 (Ar) m²:	4.500,00	TESTADA - (Ct) m	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém		USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	
PADRÃO CONSTR: galpão superior		ÁREA CONSTRUIDA: 3.200,00 m²	
COEF. PADRÃO: 1,60		CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
IDADE REAL: 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,944	CUSTO BASE (R\$): 1.308,93	
VAGAS: 36	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	6.082.284,61	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\$): 12.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Special Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26727200	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	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: 915,05
		HOMOGENEIZAÇÃO: 823,54
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/6/2017

SETOR: 092

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São José do Rio Pardo

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Bonavesso

CIDADE: GUARULHOS - 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: 1.680,00 TESTADA - (Ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 600,00 m²

PADRÃO CONSTE: galpão simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,682 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93

VAGAS: 10

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 377.452,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00

ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.022.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Patrôm

CONTAIO: corretor

TELEFONE: (11)-32137037

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00 FT ADICIONAL B1:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ci:	0,00 FT ADICIONAL B2:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL B3:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL B4:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL B5:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL B6:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:	-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: Avenida Papa João Paulo I

DATA: 15/6/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDÚSTRIA

Fi	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR **ÍNDICE**

☒ Localização	45,57
☐ Testada	80,90
☐ 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	Av. Amâncio Galati, 705	603,21	542,89	0,9000	0,9998
☒ 2	Estrada Velha Guarulhos Arujá, SN	773,76	696,39	0,9000	0,9999
☒ 3	Rua da Lagoa, SN	1.055,93	950,34	0,9000	0,9999
☒ 4	Rua da Servidão, SN	674,65	607,18	0,9000	0,9999
☒ 5	Rua Décio da Silva, SN	936,18	842,56	0,9000	0,9999
☒ 6	Rua Francisca Luzânia Pinheiro Candêa, 118	1.060,95	954,85	0,9000	0,9999
☒ 7	Rua João Rantei, SN	849,52	764,57	0,9000	0,9999
☒ 8	Rua José Dias, SN	906,52	815,87	0,9000	0,9999
☒ 9	Rua Marinho, SN	690,25	621,22	0,9000	0,9999
☒ 10	Rua Murutu, SN	728,51	655,66	0,9000	0,9999
☒ 11	Rua Professor João Cavaleiro Salém, SN	915,05	823,54	0,9000	0,9999
☒ 12	Rua São José do Rio Pardo, SN	858,54	772,69	0,9000	0,9999

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

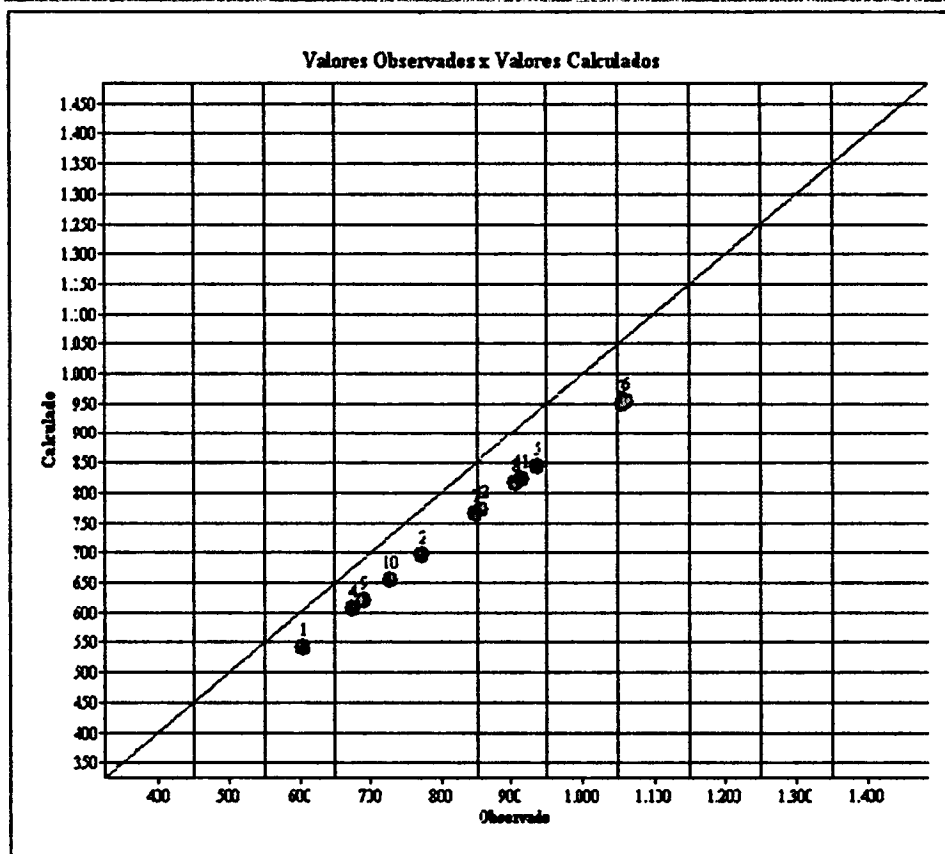
Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
 Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	603,21	542,89
2	773,76	696,39
3	1.055,93	950,34
4	674,65	607,18
5	936,18	842,56
6	1.060,95	954,85
7	849,52	764,57
8	906,52	815,87
9	690,25	621,22
10	728,51	655,66
11	915,05	823,54
12	858,54	772,69

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:** Avenida Papa João Paulo 15763 Bonsucesso GUARULHOS - SP **Data:** 15/6/2017
Cliente: Avaliação
Área m²: 2.128,83 **Modalidade:** Venda
Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 837,76
Desvio Padrão: 147,02
- 38%: 586,43
+ 38%: 1.089,08

Coefficiente de Variação: 17,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 753,98
Desvio Padrão: 132,32
- 38%: 527,79
+ 38%: 980,17

Coefficiente de Variação: 17,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	12
1. Carga de inventariamento	Competência quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Competência quanto a todas as variáveis analisadas ☐	Adoção da avaliação paradigma ☐	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado analisados	12 ☒	6 ☐	3 ☐	3
3. Metodologia dos dados de mercado	Apresentação de informações referenciadas em caráter dos dados analisados ☒	Apresentação de informações referenciadas em caráter dos dados analisados ☐	Apresentação de informações referenciadas em caráter dos dados analisados ☐	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,20 a 1,20 ☒	0,20 a 2,00 ☐	0,20 a 2,00 ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 753,98

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 753,98000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.605.095,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 701,92

INTERVALO MÁXIMO: 806,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 696,13

INTERVALO MÁXIMO: 811,83

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

3.1.1.2.- 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

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo IV – Zonas industriais ou galpões, como 10.ª Zona Industrial, onde não se aplicam os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1964 - INSCRIÇÃO Nº 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

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em 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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

3.2.- BENFEITORIAS

Tendo em vista que o imóvel não possui benfeitorias, o valor do imóvel corresponde ao valor do terreno.

4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 2.128,83 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 753,98/m²

VT = R\$ 753,98/m² x 2.128,83 m²

VT = R\$ 1.605.095,24 ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.605.000,00

(um milhão, seiscentos e cinco mil reais)

4.2. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Tendo em vista que o imóvel não possui benfeitorias, o valor do imóvel corresponde ao valor do terreno.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.605.000,00

(um milhão, seiscentos e cinco mil reais)

base: junho de 2.017.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.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 total do terreno de 2.128,83 m², matriculado sob nº 95.639, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - São Paulo:

IMÓVEL: AV. PAPA JOÃO PAULO I, N.º 5.763

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.605.000,00

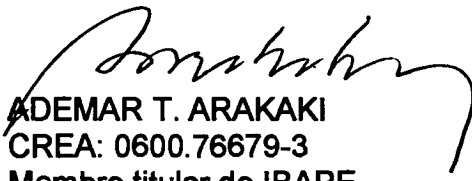
(um milhão, seiscentos e cinco mil reais)

base: junho de 2.017.

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 33 (trinta e três) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 21 de junho de 2.017.


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