

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

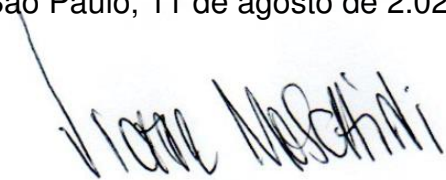
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL
– SÃO PAULO**

PROCESSO DIGITAL Nº. 0006063-51.2022.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CÉLIA REGINA AGUIEIRAS**, em face de **MARCOS ANTÔNIO VERONEZI**, 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 Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa, São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de agosto de 2.023.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 24.356, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa – São Paulo/SP

R\$ 1.790.000,00

(um milhão, setecentos e noventa mil reais)



Base: agosto/2023

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 24.356, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 38/47 – Autos Principais):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de junho de 1978	
24.356	-1-		
IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situados à Rua Alves de Almeida, nº 489, antiga rua Osvaldo, nº 39, lote 39, da quadra "K", Chacara Belenzinho, VILA FORMOSA, medindo 10,00ms de frente, por 50,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 500,00ms2, confinando de um lado com o lote 38, de propriedade de Fioravante Milani, e do outro lado com o lote 40, comprometido a Roberto Fazzi, e nos fundos com o lote 12, de Florindo Cipullo.			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 89. O Sr. Marcos Antônio franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estavam presentes a Sra. Célia Regina e o Sr. Wagner José Marques, assistente técnico da parte autora.

2.1.- DO LOCAL

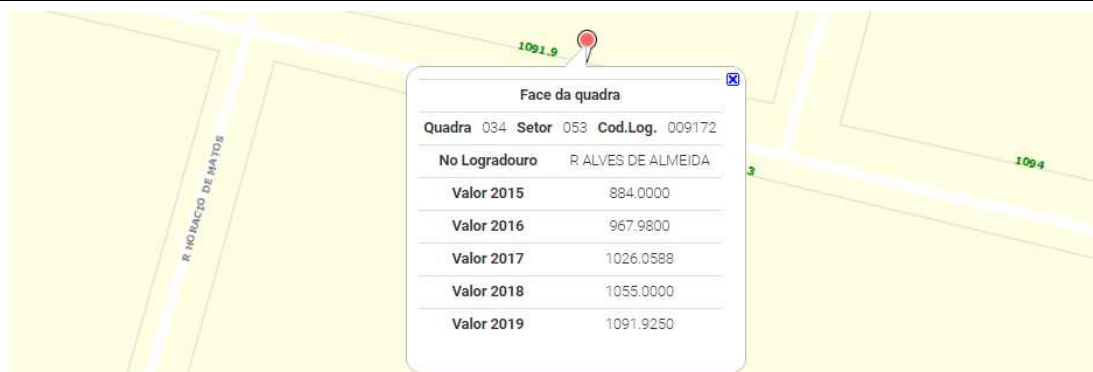
2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação assobradada de uso residencial, localizada na Rua Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa, Capital/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

SETOR:	053
QUADRA:	034
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.091,92



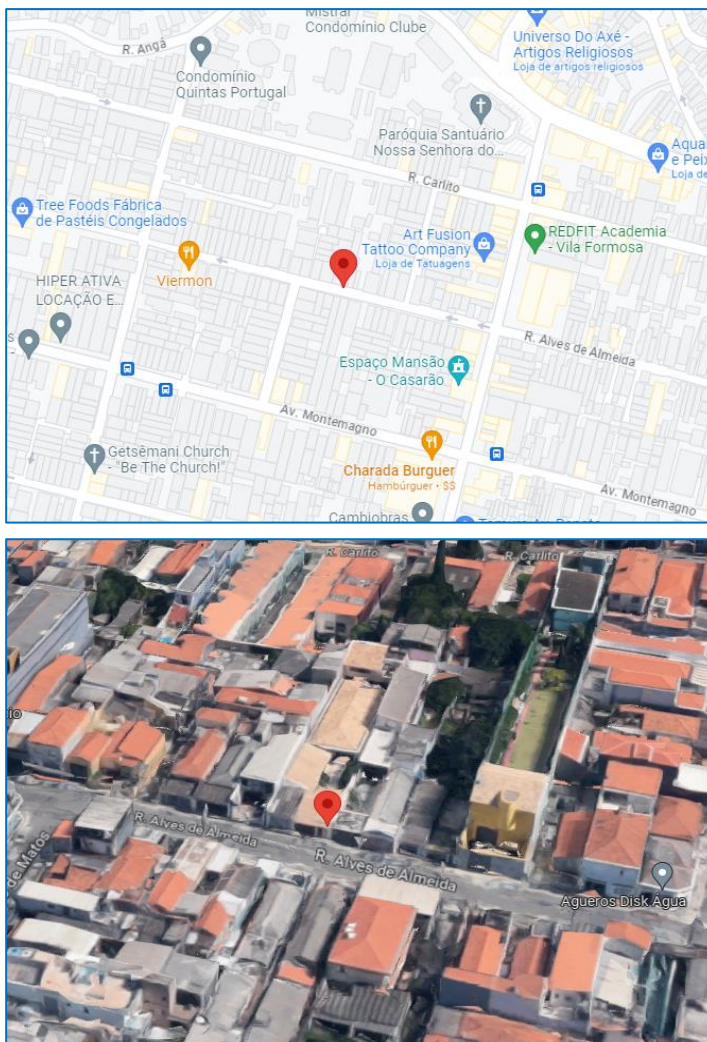
Face da quadra	
Quadra	034
Setor	053
Cod.Log.	009172
No Logradouro R ALVES DE ALMEIDA	
Valor 2015	884.0000
Valor 2016	967.9800
Valor 2017	1026.0588
Valor 2018	1055.0000
Valor 2019	1091.9250

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



Rua Alves de Almeida, no trecho onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

A Certidão de Dados Cadastrais e a Planta da Quadra são apresentadas a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 053.034.0028-1			
Local do Imóvel: R ALVES DE ALMEIDA, 489 VILA FORMOSA CEP 03378-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALVES DE ALMEIDA, 489 VILA FORMOSA CEP 03378-010			
Contribuinte(s): CPF 013.645.318-01 CELIA REGINA AGUIEIRAS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	405	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	405	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2005		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.205,00		
- da construção:	2.091,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	538.876,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	711.359,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.250.235,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
053.034.0028-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

SETOR - 53
 3ª ZONA

QUADRA - 34

ATU98 28.01.98 moss
 ATU00 18.12.00 DFA
 ATU.04 30/04 ADRI
 ATU.04 01/06 RICARDO

REV. P/ 53.55.57
 58.59.60
 61.62.64
 66.66.67
 68.69.70
 71 (10/12/70)
 1972.3/02/72.
 1974.3/02/72.

RUA CARLITO

RUA ANAPU

COD. 41"

ca. log. 02.282.0

ATUAL RUA DOM ESTEVÃO RIMENTEL
RUA ZINA

COD. 41"

cod. log. 33.464.2

P. 84480/74
 13/9/74
 2-4-75
 Res. 77-81-035/76
 13/30/11/76

OF. 51.028/77
 REV. 1977(4.5.77)

VERA

REV. 1978. PAP. 32011/78
 30.3.78

REV. 79. PAP. 3206/79 (14/11/79)
 6/11/79

ATU. 80 - Pap. 41003/80
 25.5.80

ATU. PAP. 41011/81
 10/10/81

MEM. 51052/83 6.8.83

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

COD. 100.100.100.100

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2023 às 16:48, sob o número WTAT23701621594. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006063-51.2022.8.26.0008 e código FUAfxfSE.

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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, predominantemente comercial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

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 própria Rua Alves de Almeida, Avenida Renata, Avenida Montemagno e de logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.



Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1				
	ZCOR	ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		ZM				
	ZM	ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
		ZEIS-1				
	ZEIS	ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI	ZPI-1	10	1.000	150
ZPI-2			20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
	ZPDSr		NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 10,00 metros em projeção para a Rua Alves de Almeida e área total de 500,00 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 50,00 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação de uso residencial, contendo casa principal e edícula assobradada nos fundos, com área total construída homogeneizada de 388,25 m², conforme medição efetuada *in loco*, idade física estimada de 38 anos, podendo ser classificada como “2.4 – Casa Padrão Simples”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “E” – necessitando de reparos simples.

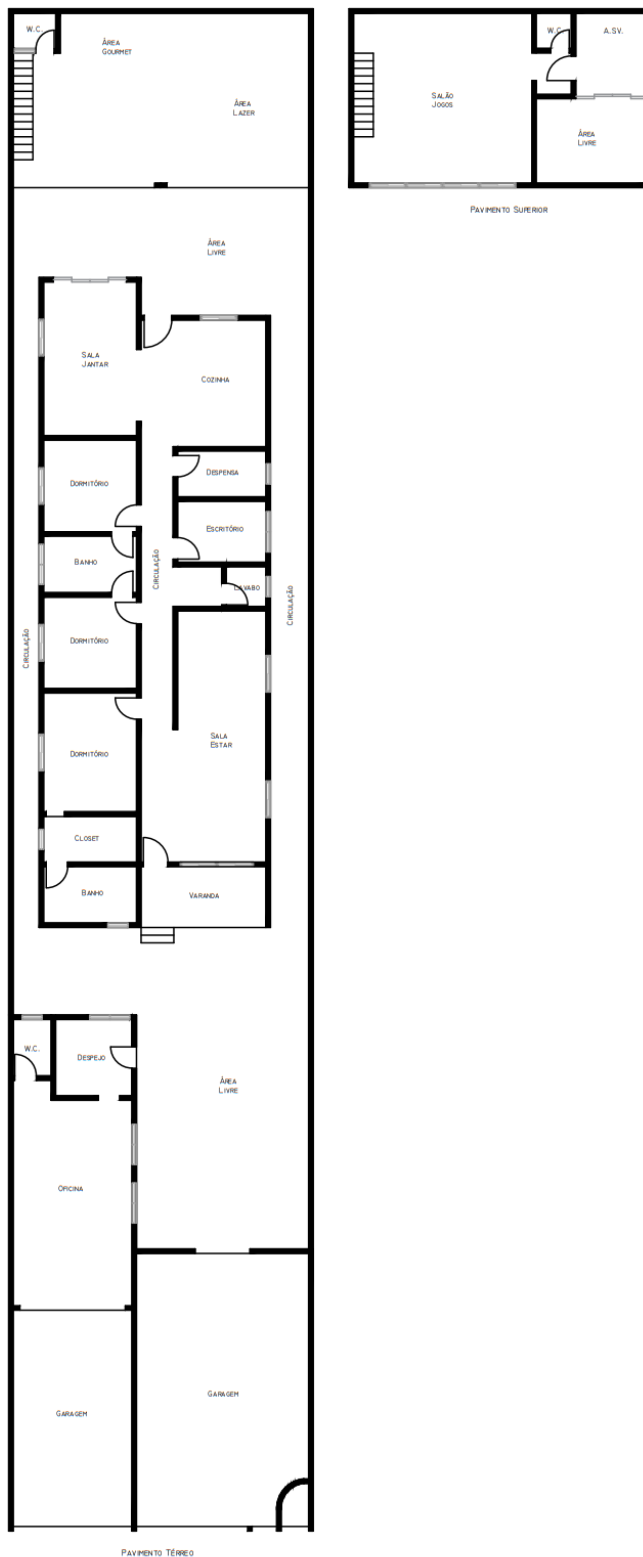
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

CROQUI DO IMÓVEL



RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 499

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

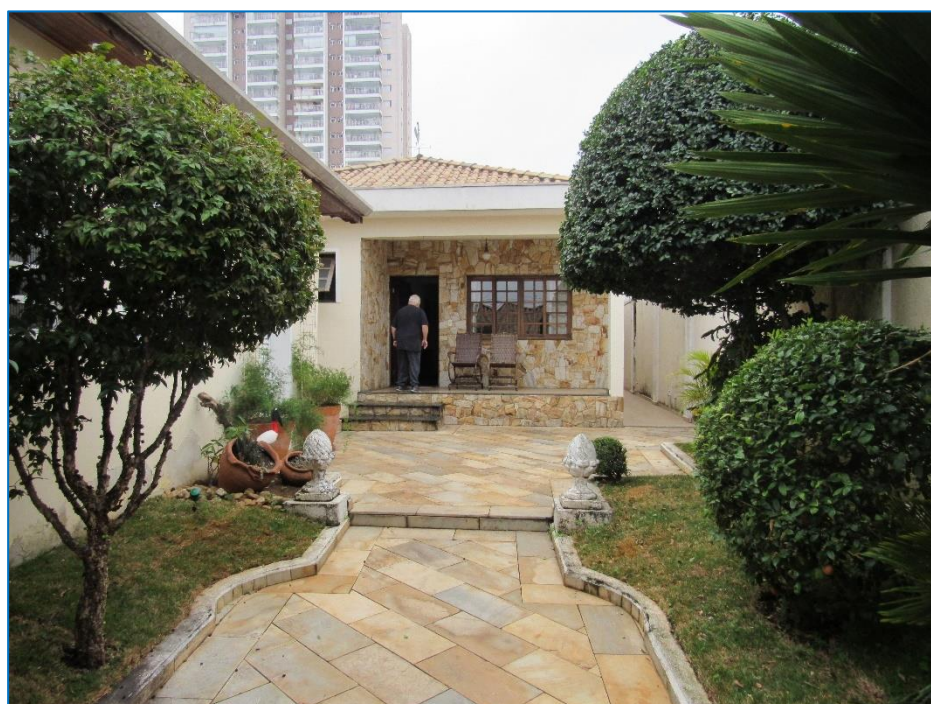
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



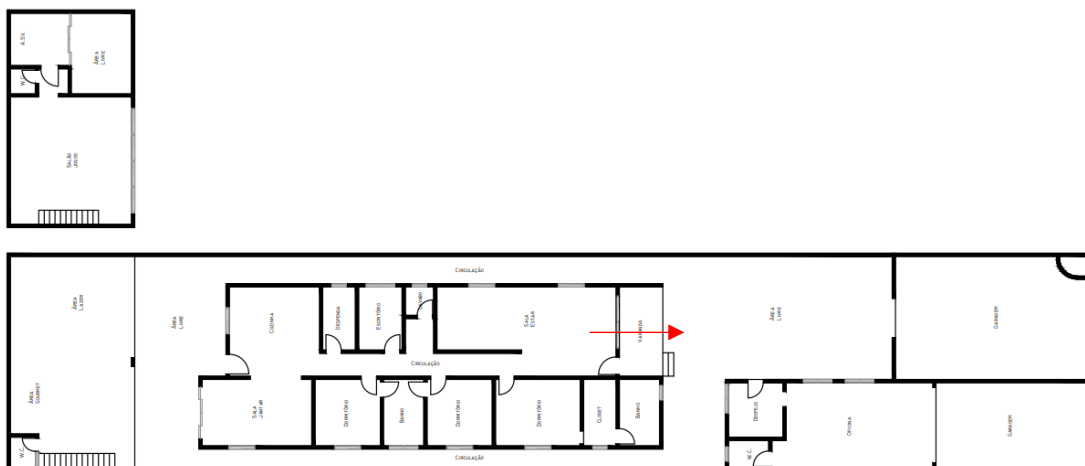
Área livre / circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Área livre / circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Despejo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Oficina.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

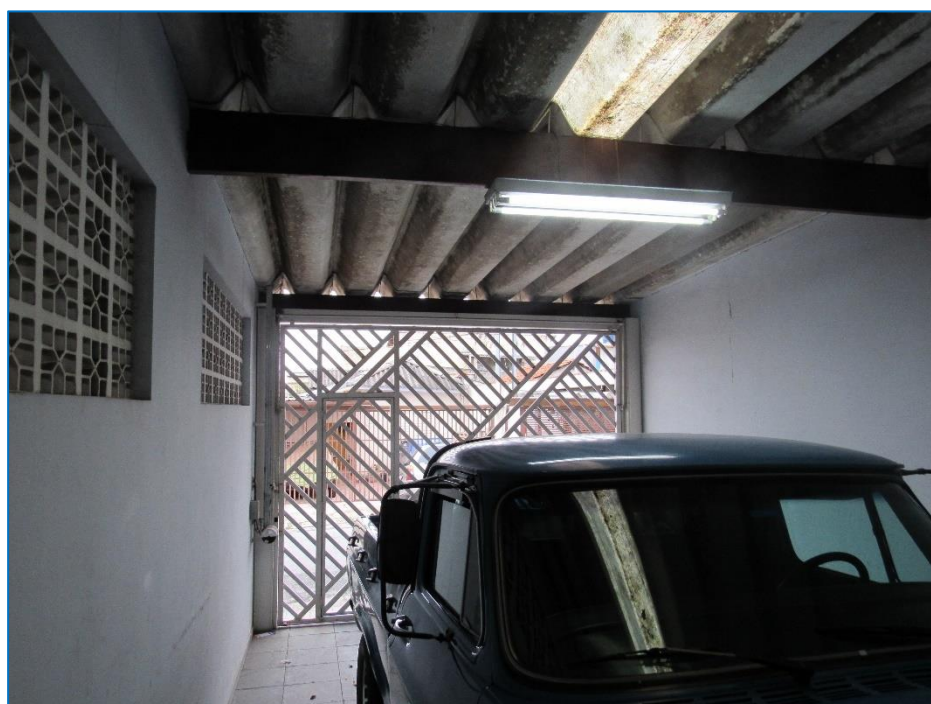
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista da garagem.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Circulação lateral.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Circulação lateral.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Varanda.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



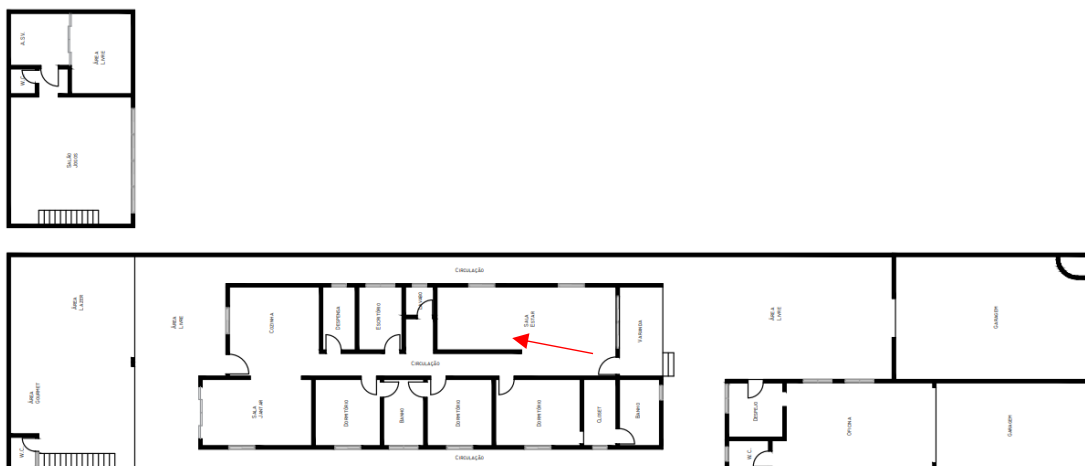
Outra vista da sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista da sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista da sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



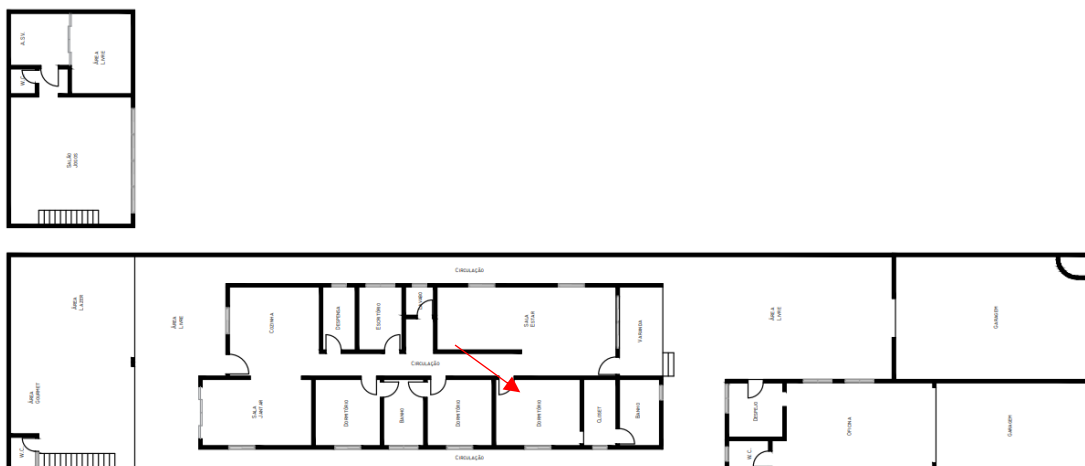
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

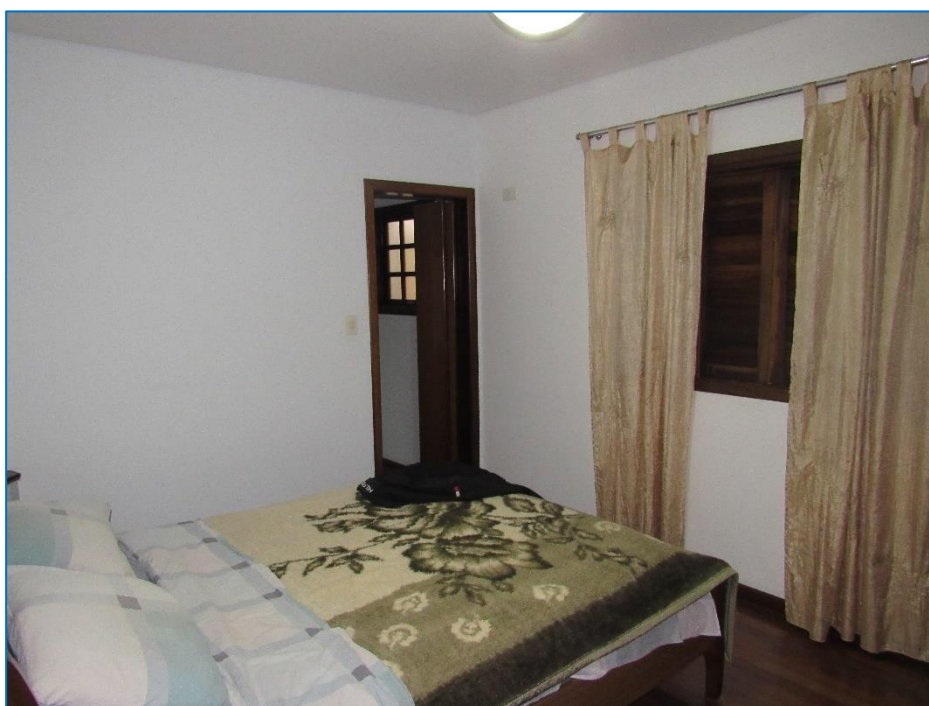
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

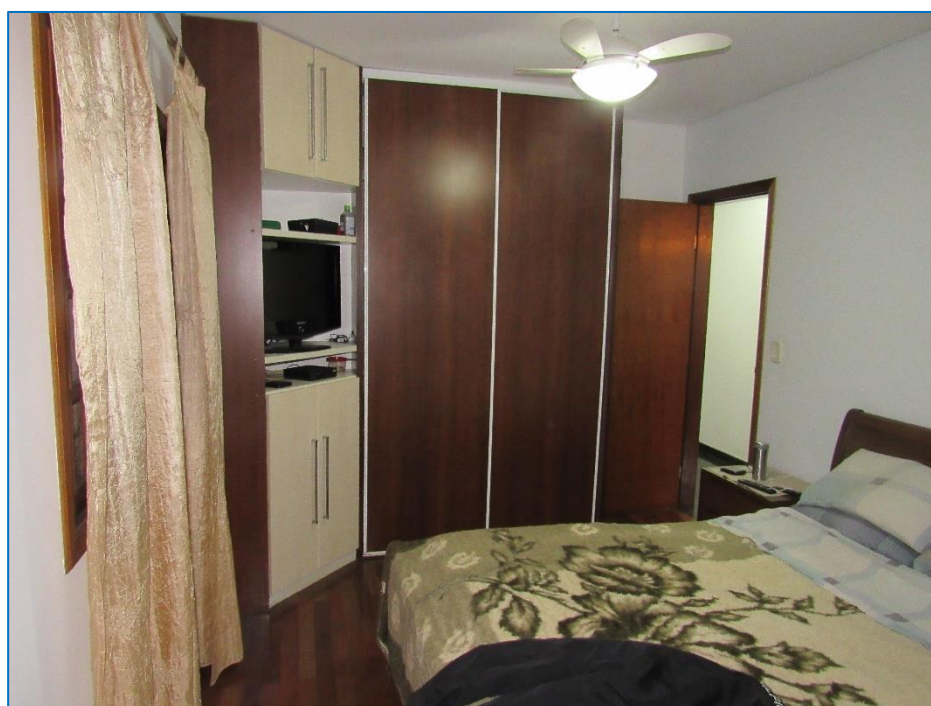
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



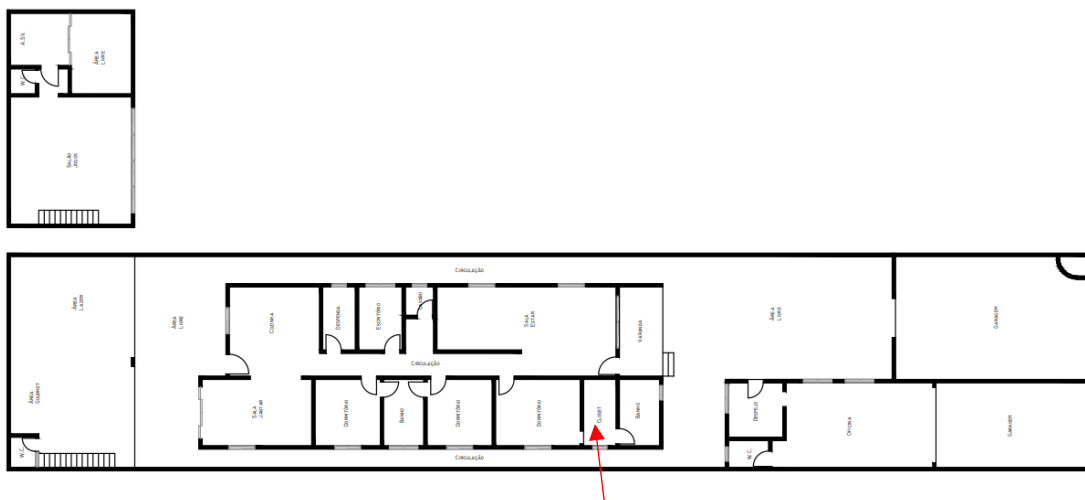
Outra vista do dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



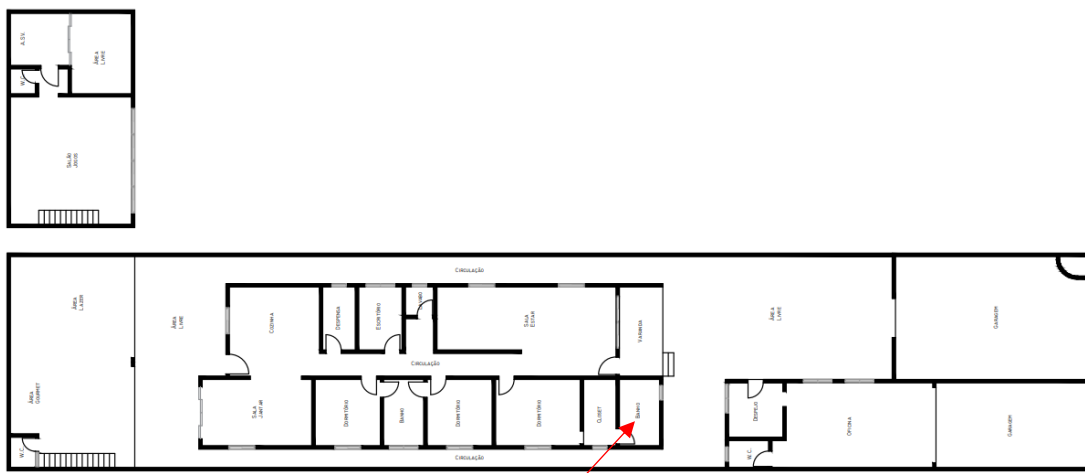
Closet.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista do banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Dormitório 3.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Lavatório / lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Escritório.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



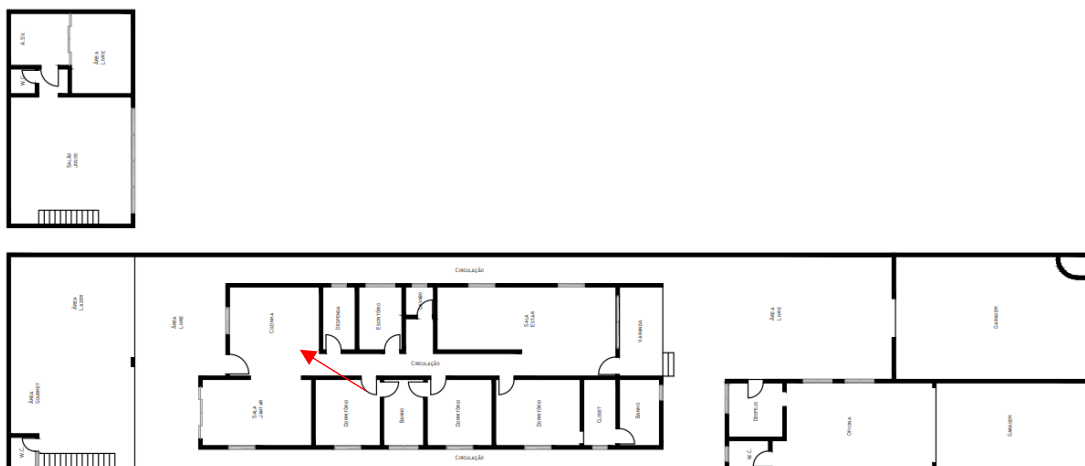
Despensa.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Sala de jantar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Outra vista da sala de jantar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Área livre.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Circulação lateral.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Circulação lateral.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Área de lazer – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Área gourmet – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Sanitário – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO TÉRREO:



Escada de acesso ao pavimento superior – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO SUPERIOR:



Salão de jogos – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO SUPERIOR:



Sanitário – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO SUPERIOR:



Área de serviço – edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

RUA ALVES DE ALMEIDA, Nº 489



PAVIMENTO SUPERIOR:



Área livre / terraço edícula.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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

A metodologia empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, 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

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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.

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.

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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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 dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 13 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoavaliarPro” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

Elasticidade de preços

Localização

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)

Fatores padrão construtivo e depreciação

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em:

qm_f = R\$ 2.301,75/m² - agosto/2.023

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023

SETOR : 053 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 1.114,69

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Montemagno

NÚMERO : 2167

COMP.: 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : KAKA Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-26725656

OBSERVAÇÃO :
Terreno com edificação pequena para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.160,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.162,47
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0011
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 053	QUADRA : 054	ÍNDICE DO LOCAL : 1.008,09	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Montemagno		NÚMERO : 748	
COMP.:	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:	328,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,80	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	230,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,743	IDADE REAL : 49 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,465	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	364.716,83	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	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	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 :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.180,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.476,86
		VARIAÇÃO : 1,1358
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 053	QUADRA : 130	ÍNDICE DO LOCAL : 741,06	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Renata		NÚMERO : 722	
COMP.:	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:	506,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,60		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
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: 1,903	IDADE REAL : 49 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,465	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	207.754,59	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\$) : 1.284.990,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RI Imob Digital		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-981414026		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,47	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		
VALOR UNITÁRIO :		1.874,97	
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.905,97	
VARIAÇÃO :		1,5499	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0003	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 1.124,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alves de Almeida NÚMERO : 143
 COMP.: 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Bom Sucesso Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26712727
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.160,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.144,92
		VARIAÇÃO : 0,9930
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023
 SETOR : 053 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 1.124,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alves de Almeida NÚMERO : 211
 COMP.: 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé
 CONTATO : TELEFONE : (11)-26727200
 OBSERVAÇÃO :
 Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.710,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.698,06
		VARIAÇÃO : 0,9930
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 053	QUADRA : 044	ÍNDICE DO LOCAL : 843,92	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Artur Bernardes		NÚMERO : 677	
COMP.:	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
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\$) : 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Tatuapé House		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-37961331	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,29	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.250,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.959,73
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3154
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 053	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 721,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre Otto Maria		NÚMERO : 215	
COMP.:	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:	700,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	460,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	611.664,28	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\$) : 1.595.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Vilela Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22111313		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,05	
VALOR UNITÁRIO :		1.176,91
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.980,84
VARIAÇÃO :		1.6831
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0006



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 053	QUADRA : 121	ÍNDICE DO LOCAL : 787,63	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua São Sabino		NÚMERO : 323	
COMP.:	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	336,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 8	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	600.300,28	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\$) : 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RC & 3A Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26724004		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.319,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.857,59
		VARIAÇÃO : 1.4079
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2023 às 16:48, sob o número WTAT23701621594. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006063-51.2022.8.26.0008 e código FuaFxfSF.

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 055	QUADRA : 266	ÍNDICE DO LOCAL : 1.649,79	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Doutor Luiz Antônio de Souza		NÚMERO : 57	
COMP.:	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:	307,00	TESTADA - (cf) m	19,35
PROF. EQUIV. (Pe) :	15,87	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	161,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,498	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	234.830,58	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\$) : 1.050.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Tatiani Santos Camargo		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-980989820	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,26	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.313,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.835,07
		VARIAÇÃO : 0,7933
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 055	QUADRA : 148	ÍNDICE DO LOCAL : 1.230,61	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Apetiribu		NÚMERO : 56	
COMP.:	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:	260,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
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\$) : 558.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RE/MAX Boutique		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-28924155
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação antiga para demolição.	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	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 :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.931,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.815,51
		VARIAÇÃO : 0,9399
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

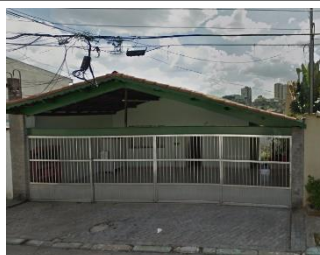
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 116	QUADRA : 389	ÍNDICE DO LOCAL : 746,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Muniz Barreiros		NÚMERO : 212	
COMP.:	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:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)		ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,903	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561
CUSTO BASE (R\$):	1.956,49		
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	355.081,63	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\$) : 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RI Imob Digital		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-981414026		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,46	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 :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.756,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.662,48
		VARIAÇÃO : 1,5159
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 303	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 756,58	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Montemagno		NÚMERO : 2989	
COMP.:	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
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\$) :	960.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	F. Conforto Corretora de Imóveis				
CONTATO :				TELEFONE :	(11)-940205448
OBSERVAÇÃO :	Terreno com edificação antiga para demolição.				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.728,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.531,18
		VARIAÇÃO : 1,4648
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/08/2023	
SETOR : 303	QUADRA : 005	ÍNDICE DO LOCAL : 728,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alves de Almeida		NÚMERO : 1239	
COMP.:	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:	420,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
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\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Viver Bem Imobiliária	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26747680
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.035,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.892,10
		VARIAÇÃO : 1,4207
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Alvea de Almeida, 489

DATA : 08/08/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 24.356

Contribuinte: 053.034.0028-1

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	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	1.091,92
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Av. Montemagno ,2167	2.160,00	2.162,47	1,0011	1,0000
☒ 2	Avenida Montemagno ,748	2.180,74	2.476,86	1,1358	1,0001
☒ 3	Avenida Renata ,722	1.874,97	2.905,97	1,5499	1,0003
☒ 4	Rua Alves de Almeida ,143	2.160,00	2.144,92	0,9930	1,0000
☒ 5	Rua Alves de Almeida ,211	1.710,00	1.698,06	0,9930	1,0000
☒ 6	Rua Artur Bernardes ,677	2.250,00	2.959,73	1,3154	1,0001
☒ 7	Rua Padre Otto Maria ,215	1.176,91	1.980,84	1,6831	1,0006
☒ 8	Rua São Sabino ,323	1.319,40	1.857,59	1,4079	1,0003
☒ 9	Praça Doutor Luiz Antônio de Souza ,57	2.313,26	1.835,07	0,7933	0,9999
☒ 10	Rua Apetribu ,56	1.931,54	1.815,51	0,9399	1,0000
☒ 11	Rua Muniz Barreiros ,212	1.756,39	2.662,48	1,5159	1,0003
☒ 12	Av. Montemagno ,2989	1.728,00	2.531,18	1,4648	1,0003
☒ 13	Rua Alves de Almeida ,1239	2.035,71	2.892,10	1,4207	1,0002

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

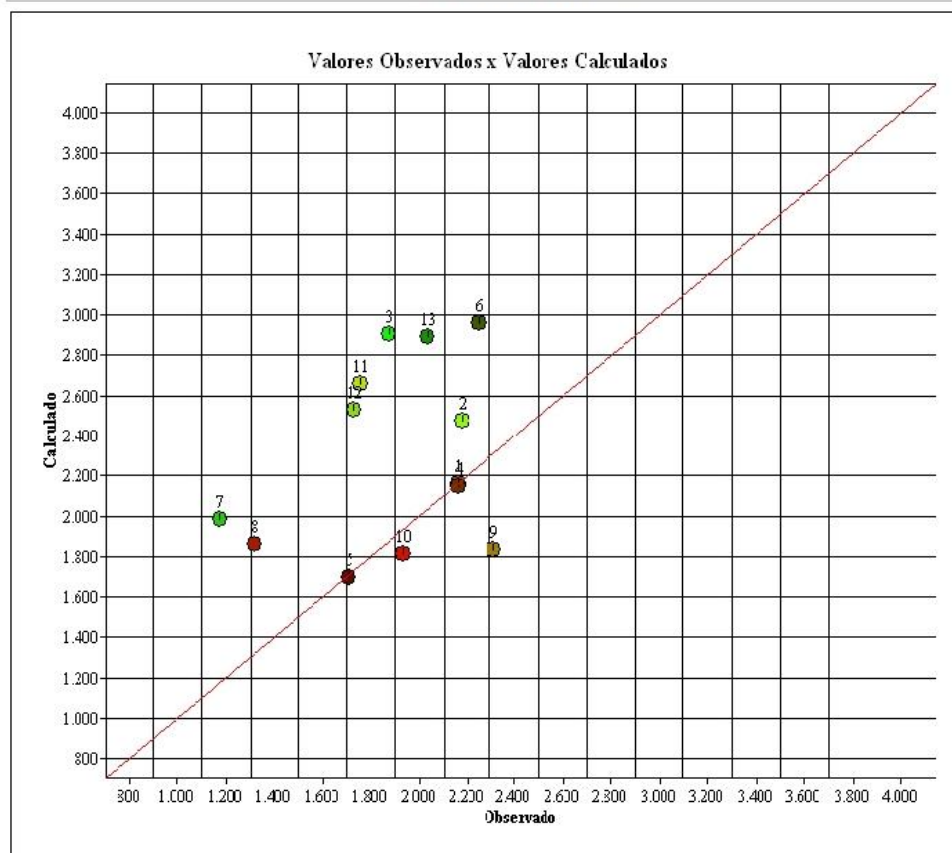
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.160,00	2.162,47
2	2.180,74	2.476,86
3	1.874,97	2.905,97
4	2.160,00	2.144,92
5	1.710,00	1.698,06
6	2.250,00	2.959,73
7	1.176,91	1.980,84
8	1.319,40	1.857,59
9	2.313,26	1.835,07
10	1.931,54	1.815,51
11	1.756,39	2.662,48
12	1.728,00	2.531,18
13	2.035,71	2.892,10

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Terreno	Local : Rua Alves de Almeida 489 - Vila Formosa SAO PAULO - SP	Data : 08/08/2023
Cliente : Avaliação		
Área m² : 500,00	Modalidade : Venda	
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.892,07	Média Unitários : 2.301,75
Desvio Padrão : 350,33	Desvio Padrão : 458,52
- 30% : 1.324,45	- 30% : 1.611,23
+ 30% : 2.459,69	+ 30% : 2.992,28
Coefficiente de Variação : 18,5200	Coefficiente de Variação : 19,9200

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	2.301,75
TESTADA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	2.253,15000
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.129,31	INTERVALO MÍNIMO : 2.121,46
INTERVALO MÁXIMO : 2.474,19	INTERVALO MÁXIMO : 2.384,84
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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: **$V_t = A_t \times (V_u)$** , onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Para o cálculo de Coeficiente de frente (**C_f**) e Coeficiente de profundidade (**C_p**), temos:

O Coeficiente de frente (**C_f**) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (**F_p**) e a Frente de referência (**F_r**), onde: **$C_f = (F_r/F_p)^f$** , dentro dos limites, **$F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$** , ou seja:

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

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

O Coeficiente de profundidade (**C_p**) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (**P_e**) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi}** e **P_{ma}**).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

Para profundidade equivalente entre P_{mi} e P_{ma} , admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), será empregada a fórmula:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$$

Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

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

- Frente de referência:.....	10,00 metros
- Profundidade mínima para a região:.....	25,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	40,00 metros
- Expoente do fator profundidade:	0,50
- Intervalo característico de áreas:	200 a 500 (m²)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	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. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Minimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Minimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	1500		800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Minimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	2500		1.200- 4.000 (1*)		

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

- Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (C_e). Obs.: C_e definido para 2.ª Zona – não se aplica.

Os demais Fatores complementares são:

- 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

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

- 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 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		

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que 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 14.653-2.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Sem desoneração . R8-N
1.956,49
 ▲ 0,09%

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações” conforme Tabela a seguir.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

3.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Foc – Fator de Adequação ao obsolescência e ao estado de conservação 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

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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

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 da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	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	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	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

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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 = 500,00 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.301,75/m²

Fp = 10,00 m

Fr = 10,00 m (testada e referência)

Pe = 50,00 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Expoente do fator frente “f” = 0,20

Expoente do fator profundidade “p” = 0,50

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

4.1.1.- CÁLCULO DO FATOR FRENTE

$$C_f = (F_p/F_r)^{0,20} = 1,0$$

4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

$$C_p = 1/[(40,00/50,00) + \{[1 - (40,00/50,00)] \times (40,00/50,00)^{0,50}\}]$$

$$C_p = 1,021570003$$

4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$V_u = R\$ 2.301,75 / [1 + (1 - 1) + (1,021570003 - 1)] = \mathbf{R\$ 2.253,15/m^2}$$

4.1.4.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 2.253,15/m^2 \times 500,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.126.575,00$$

Ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.127.000,00

(um milhão, cento e vinte e sete mil reais)

Base: agosto de 2023.

4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

adotada para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a edificação se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 2. - Casa e no padrão 2.4 “Padrão Simples” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1.- Casa

Padrão Construtivo: 2.4 - Padrão Simples

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8N

$V_u = 1,49797 \times R\$ 1.956,49/m^2 = R\$ 2.928,86/m^2$

Área construída = 388,25 m²

Idade física = 38 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 = 388,25 m²

Vu = valor unitário da construção = R\$ 2.928,86/m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 38 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

$K = 0,4785$

Substituindo e calculando:

$VB = 388,25 \text{ m}^2 \times R\$ 2.928,86/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4785 \times (1 - 0,20))$

$VB = R\$ 662.719,30$

Ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 663.000,00

(seiscentos e sessenta e três mil reais)

4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$VI = R\$ 1.127.000,00 + R\$ 663.000,00 = \underline{R\$ 1.790.000,00}$

Em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.790.000,00

(um milhão, setecentos e noventa mil reais)

Base: agosto / 2023.

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 500,00 m² e área construída de 388,25 m², matriculado sob n° 24.356, no 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 24.356, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Alves de Almeida, nº 389, Vila Formosa – São Paulo/SP

R\$ 1.790.000,00

(um milhão, setecentos e noventa mil reais)

Base: agosto / 2023

6.- QUESITOS

6.1.- QUESITOS DA AUTORA (Fls. 72/73)

1- *Queria o Sr. Perito descrever o bem objeto da perícia, matriculado sob nº 24.356 perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo, capital do estado de São Paulo (doravante, apenas o “Imóvel”).*

Resposta: Trata-se de imóvel situado na Rua Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa, São Paulo/SP, consistente de terreno em formato regular e topografia plana, com 10,00 metros em projeção para a Rua Alves de Almeida e área total de 500,00 m², sobre o qual encontra-se uma edificação de uso residencial, contendo casa principal e edícula assobradada nos fundos.

2- *Sobre o Imóvel foi erigida alguma construção?*

Resposta: Sim, sobre o terreno de 500,00 m² encontra-se uma edificação de uso residencial, contendo casa principal e edícula assobradada nos fundos, com área total construída homogeneizada de 388,25 m², conforme medição efetuada *in loco*.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

- 3- *Favor descrever minuciosamente e ilustrar com fotos as benfeitorias e construções existentes e que compõem o Imóvel.*

Resposta: A edificação principal possui: duas garagens para autos, oficina com sanitário, despejo, varanda/hall de entrada, sala de estar, três dormitórios suítes, lavabo, escritório, despensa, cozinha e sala de jantar. Nos fundos possui uma edícula assobradada para área de lazer com espaço gourmet e sanitário no pavimento térreo, e salão de jogos, sanitário e área de serviço com terraço no pavimento superior. A documentação fotográfica que ilustra as características construtivas e de acabamentos das benfeitorias, bem como o croqui da edificação, podem ser observadas no item 2.2.2.- BENFEITORIAS do presente laudo pericial.

- 4- *Fineza informar o número de pavimentos, área construída, edículas, sanitários, áreas de lazer e outras características e cômodos que integram o Imóvel.*

Resposta: Trata-se de imóvel situado na Rua Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa, São Paulo/SP, consistente de terreno com 500,00 m², sobre o qual encontra-se uma edificação de uso residencial, contendo casa principal e edícula assobradada nos fundos, com área total construída homogeneizada de 388,25 m², conforme medição efetuada *in loco*, contendo a casa principal: duas garagens para autos, oficina com sanitário, despejo, varanda/hall de entrada, sala de estar, três dormitórios suítes, lavabo, escritório, despensa, cozinha e sala de jantar. Nos fundos possui uma edícula assobradada para área de lazer com espaço gourmet e sanitário no pavimento térreo, e salão de jogos, sanitário e área de serviço com terraço no pavimento superior. A

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

documentação fotográfica que ilustra as características construtivas e de acabamentos das benfeitorias, bem como o croqui da edificação, podem ser observadas no item 2.2.2.- BENFEITORIAS do presente laudo pericial.

5- *Qual o estado de conservação do imóvel?*

Resposta: O estado de conservação da edificação enquadra-se na referência E (necessitando de reparos simples).

6- *O imóvel é utilizado para fins residenciais?*

Resposta: O imóvel possui características de uso residencial, e não foi observada nenhuma atividade comercial no local.

7- *Qual a localização do imóvel?*

Resposta: Trata-se de imóvel situado na Rua Alves de Almeida, nº 489, Vila Formosa, São Paulo/SP

8- *Gentileza informar o Sr. Perito se o Imóvel possui facilidade de acesso a pontos de comércio, de transporte público, de serviços, dentre outros elementos que permitam qualificar a localização do Imóvel.*

Resposta: O local é servido dos principais melhoramentos urbanos e dispõe de transporte coletivo nas proximidades. Integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A ocupação

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

comercial é diversificada ao longo da própria Rua Alves de Almeida, Avenida Renata, Avenida Montemagno e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão simples e médio.

9- *Queira o Sr. Perito indicar o valor do terreno e o valor de todas as construções e benfeitorias componentes do imóvel.*

Resposta: O imóvel alcançou o valor total de mercado de R\$ 1.790.000,00 (um milhão, setecentos e noventa mil reais) – base: agosto de 2023, sendo R\$ 1.127.000,00 (um milhão, cento e vinte e sete mil reais) referente a parcela do terreno e R\$ 663.000,00 (seiscentos e sessenta e três mil reais) referente a parcela das benfeitorias.

10- *Qual o valor de avaliação total do Imóvel, considerando o mercado imobiliário da cidade de São Paulo, capital do estado de São Paulo?*

Resposta: O imóvel alcançou o valor total de mercado de R\$ 1.790.000,00 (um milhão, setecentos e noventa mil reais) – base: agosto de 2023.

11- *Qual o método de avaliação para a determinação do valor do Imóvel?*

Resposta: O laudo pericial foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE”, cujos critérios podem ser observados no item 3. - CRITÉRIO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

TÉCNICO AVALIATÓRIO. A metodologia empregada na avaliação foi o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, e somá-lo com o valor da construção. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário do metro quadrado de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que imóvel em estudo, e através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média. Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis do IBAPE, que está baseado na NBR 14653-2. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N (CUB) do SINDUSCON, adotando-se a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

12-Queira informar o Sr. Perito quais os imóveis pesquisados, localizações, e respectivos valores, por metro quadrado, adotados pela perícia para fins de comparação com o Imóvel e que serviram de base para formação do valor calculado na presente avaliação.

Resposta: Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário do metro quadrado de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que imóvel

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

em estudo, cuja pesquisa de comparativos pode ser observada no item 3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES do presente laudo pericial. No desenvolvimento do cálculo do valor unitário, os elementos comparativos foram homogeneizados através do processo de Tratamento Por Fatores, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor. Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 por metodologia científica, e encontram-se indicados na “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE”.

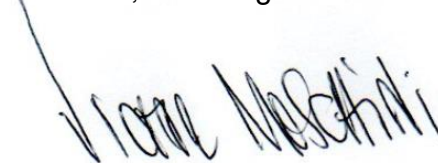
7.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 93 (noventa e três) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de agosto de 2.023.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com