

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

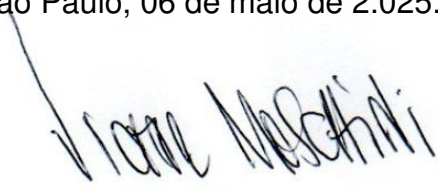
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL
– SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 0019174-88.2011.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LUMON FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de **TEOBALDO FRANCISCO DE MEDEIROS**, 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 Antônio Machado, nº 407, Jardim Três Marias – São Paulo/SP**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 06 de maio de 2.025.


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 83, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Antônio Machado, nº 407, Jardim Três Marias, São Paulo - SP

R\$ 1.447.000,00

(Um milhão quatrocentos e quarenta e sete mil reais)

Base: maio/2025



Fachada do imóvel avaliando.

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

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 83, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 451/456):

CNM 111187.2.0000083-11
fls. 451

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 83 ficha 1

São Paulo, 6 de janeiro de 19 76

Visualização de Matrícula
12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

IMÓVEL:- Um terreno à rua Antonio Marcelo Junior, lote 76, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10m. de frente, por 40m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de um lado com o lote 75 de Benedito Oliveira Lima, de outro lado com o lote 77 de Cezarina Alves Moreira, e nos fundos com quem de direito, contendo a área de 400m.2.

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. 520.

Em diligência ao imóvel, não havia ninguém para franquear o acesso para as vistorias, desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve: *“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.*

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 Antônio Machado no trecho onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

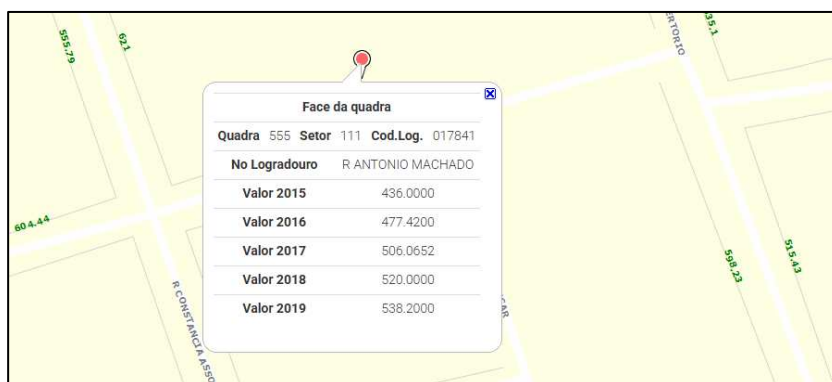
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

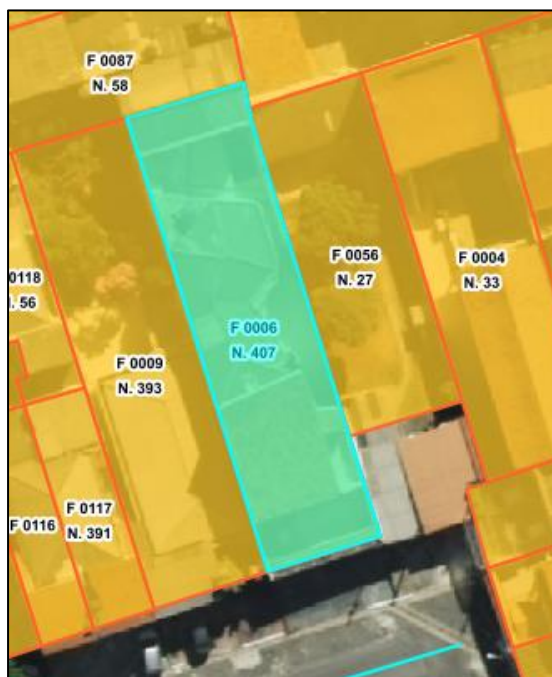
VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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:	111
QUADRA:	555
CONTRIBUINTE:	111.555.0006-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 538,20





Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)

Zona de Uso: Zona Mista
 Obs :

Lote

Setor: 111
 Quadra: 555
 Lote: 0006
 Dígito SQL: 6
 Condomínio: 00
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 017841
 Nome logradouro: R ANTONIO MACHADO
 Número porta: 407
 Complemento:
 Situação: ATIVO
 Uso: Residencial
 Área terreno (m2): 400
 Área construída (m2): 320
 Código do contribuinte: 111.555.0006-6

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 é apresentada a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 111.555.0006-6			
Local do Imóvel: R ANTONIO MACHADO, 407 VILA ODETE DOM 030804 CEP 03677-230 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO MACHADO, 407 VILA ODETE DOM 030804 CEP 03677-230			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	320	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	220	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.170,00		
- da construção:	1.590,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	468.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	284.928,00		
Base de cálculo do IPTU:	752.928,00		



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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/08/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

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 06/05/2025 às 18:27, sob o número WTAT25700920646. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019174-88.2011.8.26.0008 e código ZjxKaNrq.

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 uso residencial.

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 Estrada de Mogi das Cruzes, Avenida Calim Eid e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão médio e simples.

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

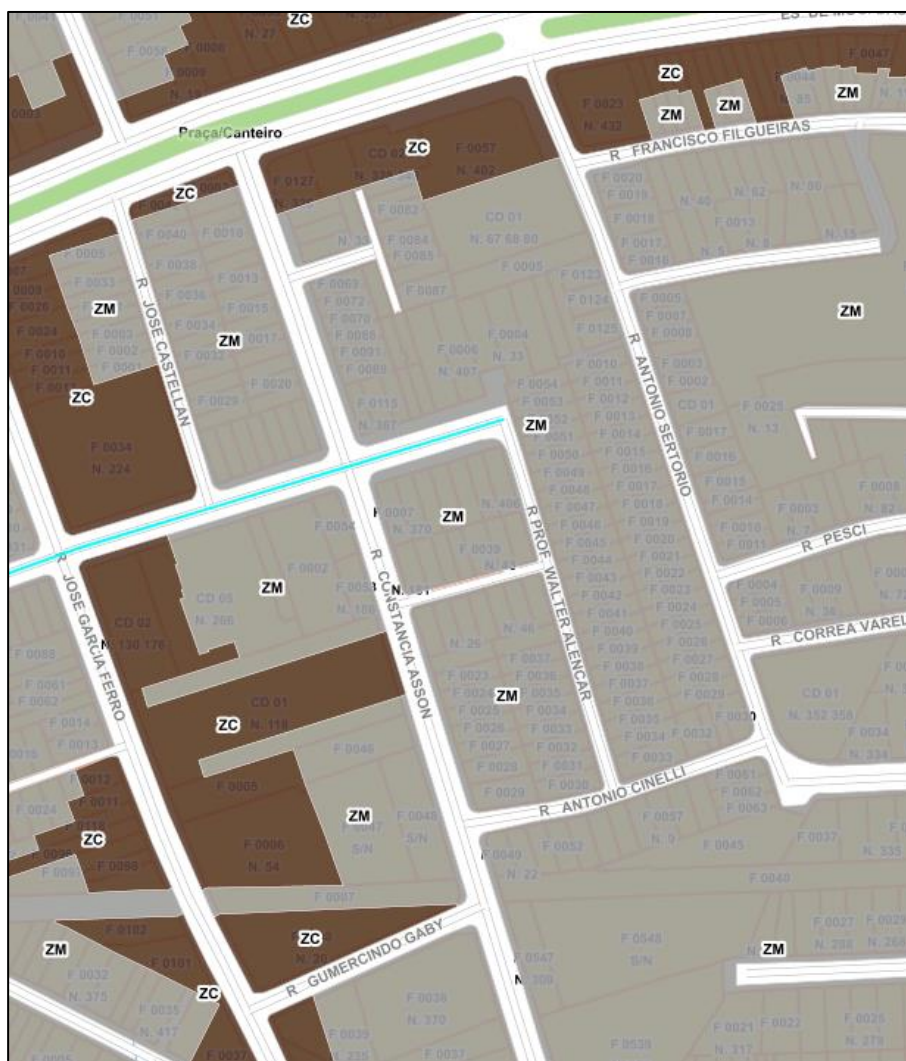
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 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.

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

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
	ZEM	ZEUPa				
		ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP	ZEMP					
	ZEMP					
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZER-1	10	250	100	10.000
	ZER	ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZERa				
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	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)	Fundos e Laterais	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
		ZEUa	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	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	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: vmoschini@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 Antônio Machado, e área total de 400,00 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 40,00 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 320,00 m², conforme Certidão de Dados Cadastrais emitido pela Municipalidade, com idade física de 40 anos (1985), podendo ser classificada como “2.5 – Casa Padrão Médio”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE/SP”, e enquadra-se na referência “F” – Necessitando de reparos simples a importantes, conforme descrição a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.

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

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2,5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@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 06/05/2025 às 18:27, sob o número WTAT25700920646. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019174-88.2011.8.26.0008 e código ZjxKaNrq.

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

As características do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica que foi possível obter, conforme segue:

Rua Antônio Machado, nº 407



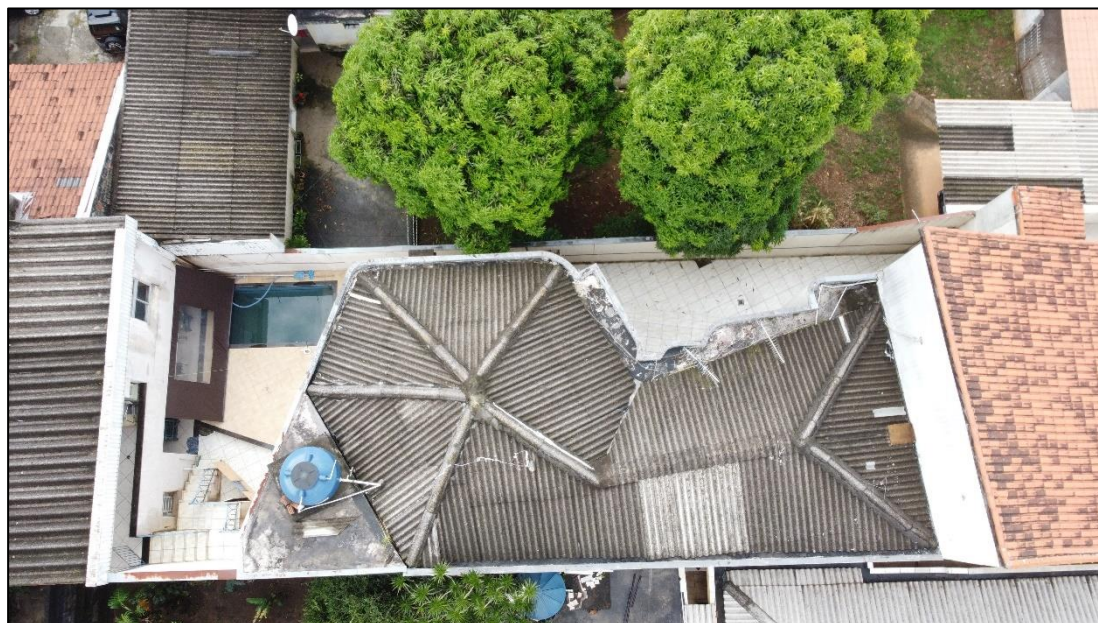
Aerofotografias ilustrando as características gerais da edificação.

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 Antônio Machado, nº 407



Aerofotografias ilustrando as características gerais da edificação.

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 Antônio Machado, nº 407



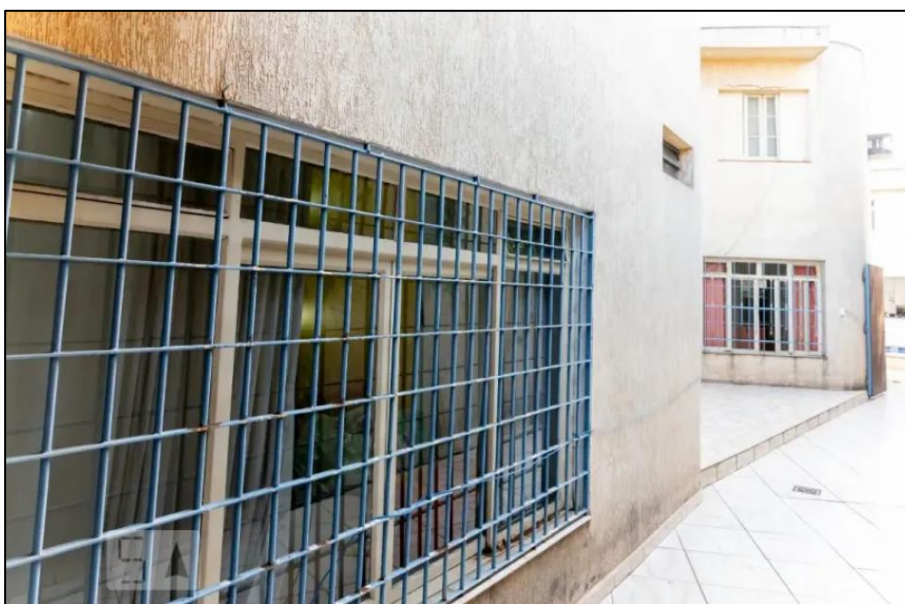
Aspectos gerais da fachada da edificação.

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 Antônio Machado, nº 407



Garagem e 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 Antônio Machado, nº 407



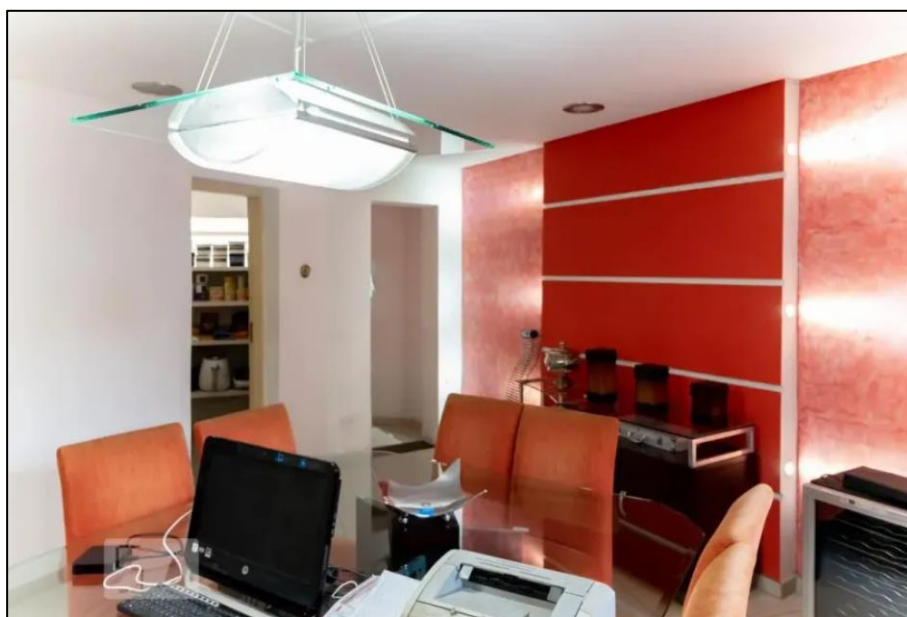
Aspectos gerais sala de estar.

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 Antônio Machado, nº 407



Aspectos gerais da sala de estar/jantar.

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 Antônio Machado, nº 407



Aspectos gerais da sala de jantar.

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 Antônio Machado, nº 407



Copa/cozinha.

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 Antônio Machado, nº 407



Copa/cozinha.

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 Antônio Machado, nº 407



Despensa.

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 Antônio Machado, nº 407



Escritório.

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 Antônio Machado, nº 407



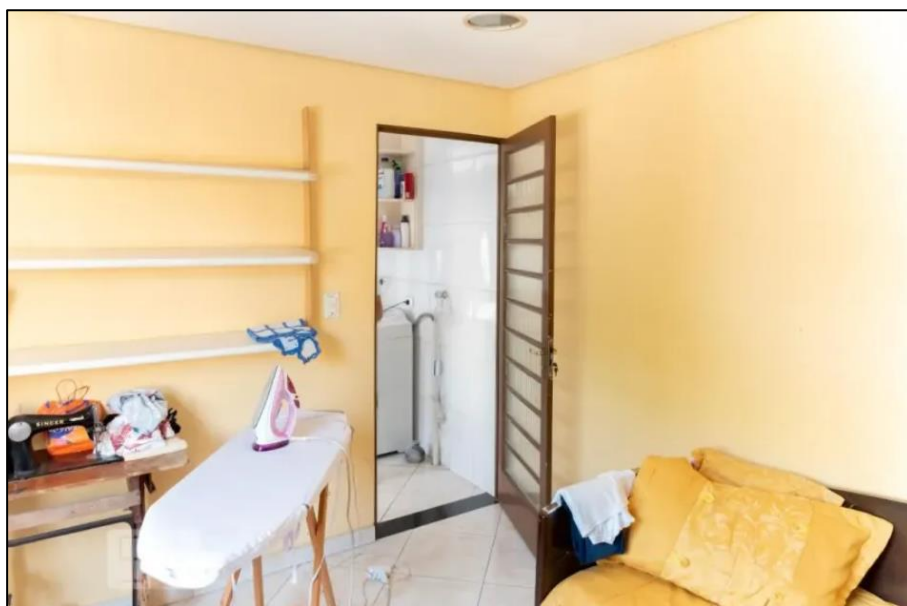
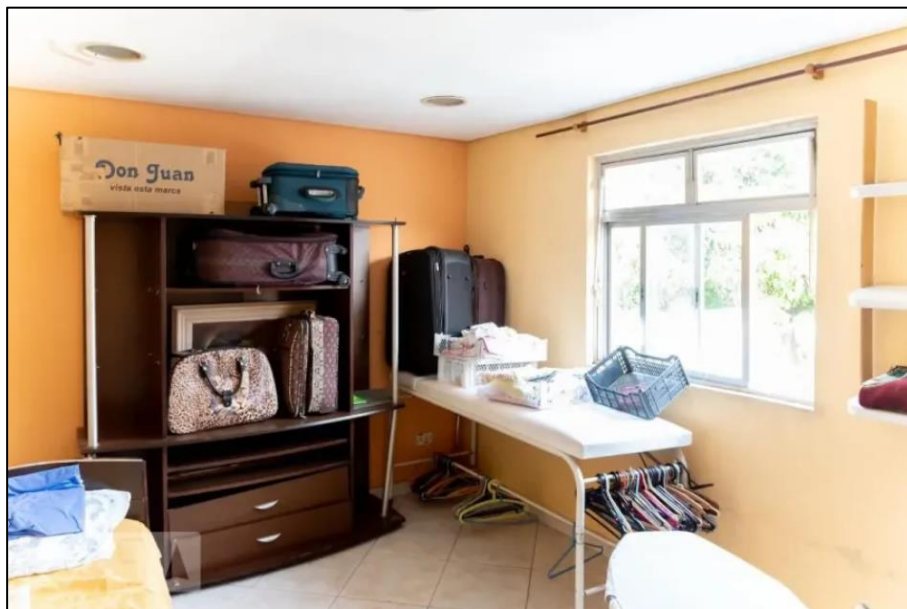
Edícula.

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 Antônio Machado, nº 407



Área de serviço.

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 Antônio Machado, nº 407



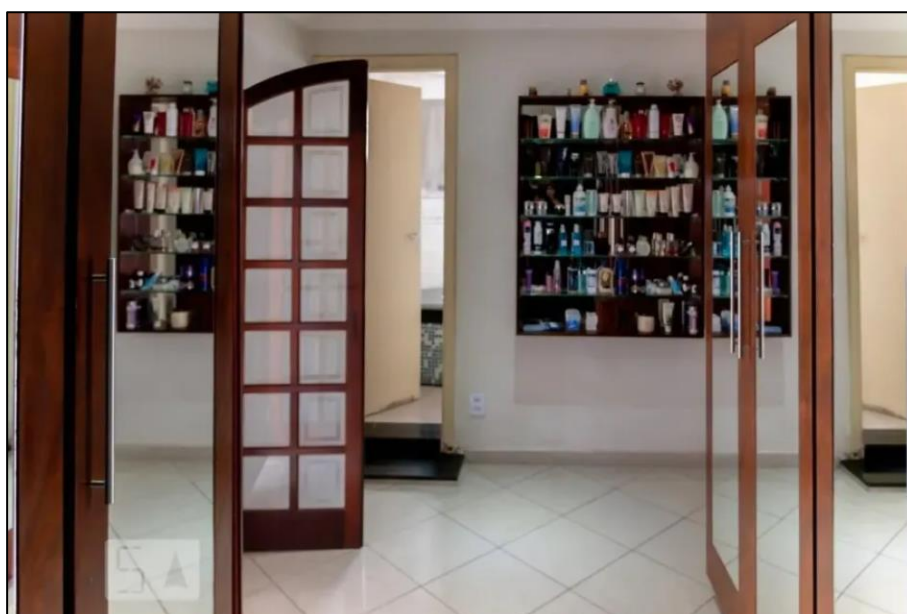
Dormitório suíte.

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 Antônio Machado, nº 407



Closest.

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 Antônio Machado, nº 407



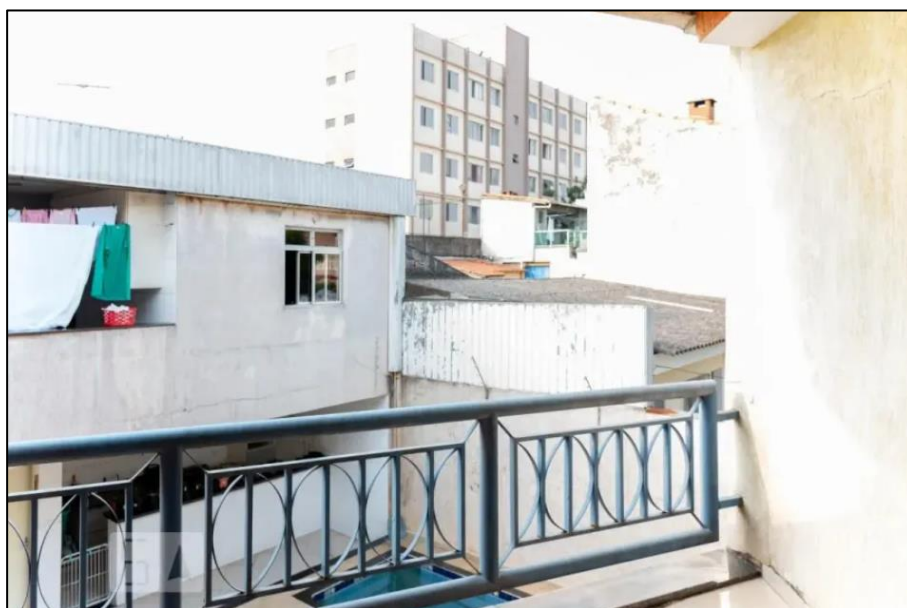
Banheiro da suíte.

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 Antônio Machado, nº 407



Terraço.

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 Antônio Machado, nº 407



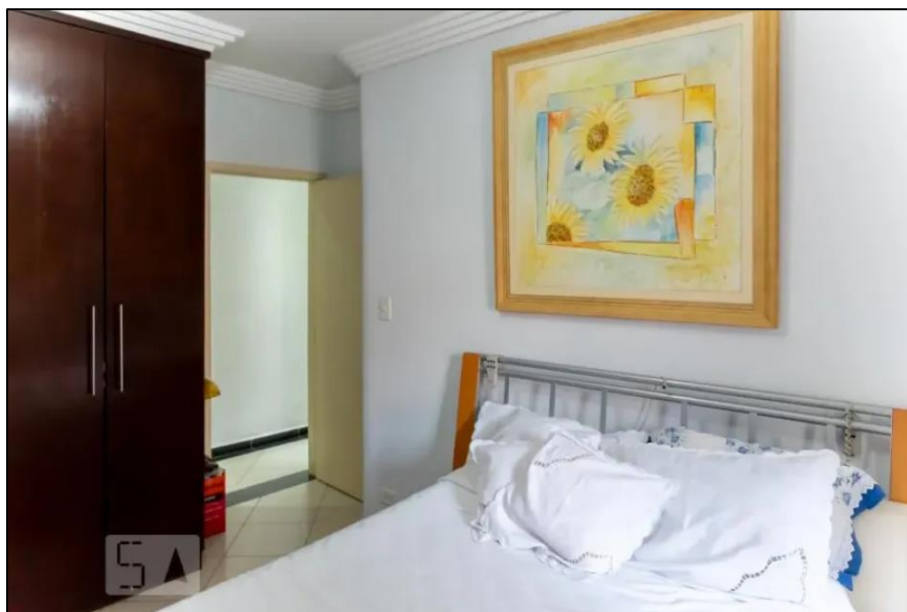
Dormitório.

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 Antônio Machado, nº 407



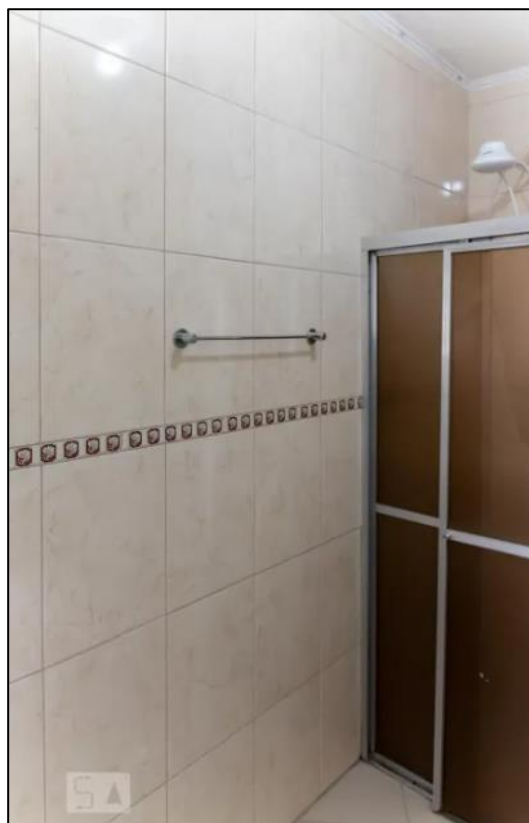
Dormitório suíte.

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 Antônio Machado, nº 407



Banheiro da suíte.

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 Antônio Machado, nº 407



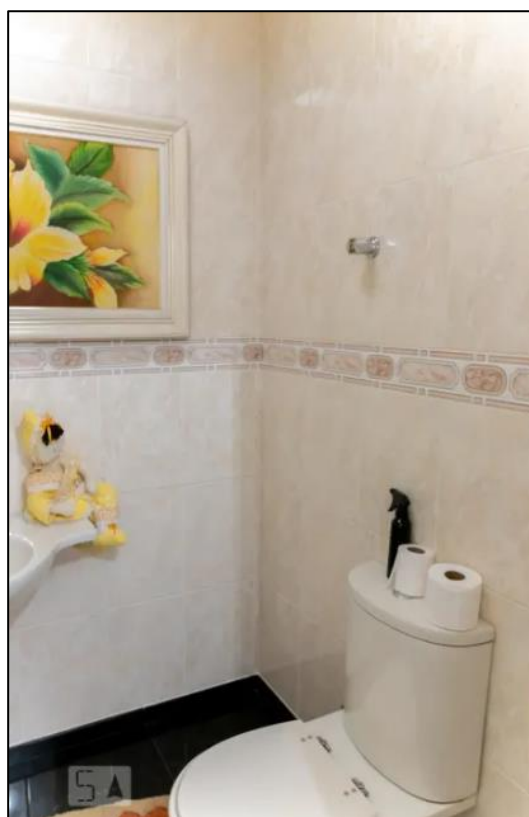
Dormitório.

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 Antônio Machado, nº 407



Lavabo.

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 Antônio Machado, nº 407



Lavabo.

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 Antônio Machado, nº 407



Banheiro

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 Antônio Machado, nº 407



Banheiro.

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 Antônio Machado, nº 407



Área de serviço.

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 Antônio Machado, nº 407



Salão.

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 Antônio Machado, nº 407



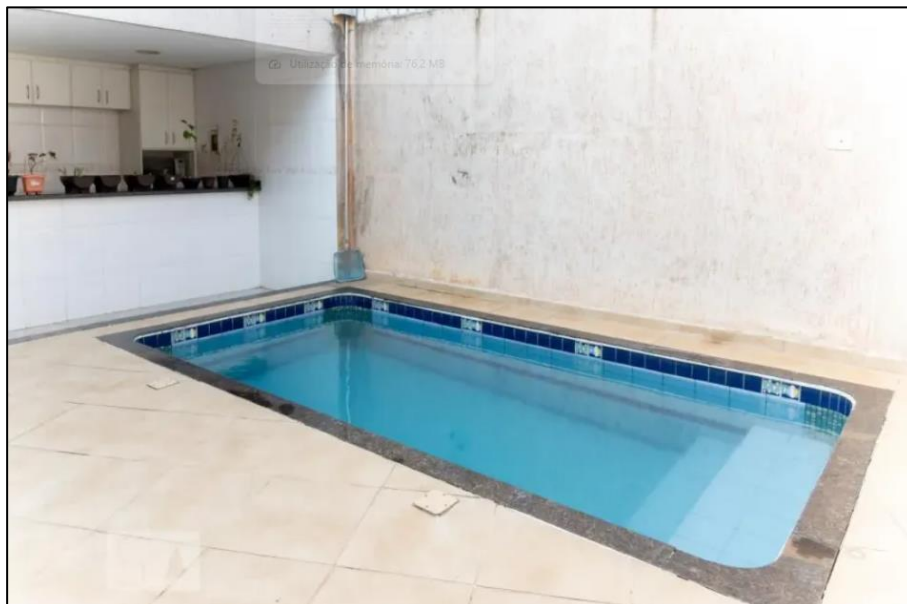
Área livre.

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 Antônio Machado, nº 407



Piscina.

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 Antônio Machado, nº 407



Piscina e copa.

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.- 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

t = 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.

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

O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Após a homogeneização, será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos

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

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

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 10 (dez) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

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

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

- elasticidade de preços
- localização
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 1.864,52/m² - maio/2.025.**

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 - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 110	QUADRA : 338	ÍNDICE DO LOCAL : 613,75	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Almerindo Alzira Paganini		NÚMERO : 1	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	700,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$):	1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Piton Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-26449144			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.928,57
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.441,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7475
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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 - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 040	ÍNDICE DO LOCAL : 536,13	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : R Padre Celestino Dordis		NÚMERO : 214	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	piano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor	
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL : 60 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,240 CUSTO BASE (RS): 2.053,66
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (RS):	116.023,58	VALOR ARBITRADO (RS):	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 (RS):	550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-26707200	
OBSERVAÇÃO :			
Contribuinte: 111.040.0016-3			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.515,91
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.521,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0039
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 Ff :	0,00		



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 06/05/2025 às 18:27, sob o número WTAT25700920646. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019174-88.2011.8.26.0008 e código ZjxKaNrq.

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025
 SETOR : 111 QUADRA : 026 ÍNDICE DO LOCAL : 513,36 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Maestro Alfredo Beviláqua NÚMERO : 376
 COMP.: BAIRRO : Jardim Três Marias 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: 371,00 TESTADA - (cf) m 13,17 PROF. EQUIV. (Pe): 28,17
 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 (RS): 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Tamada Imóveis
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-26822320
 OBSERVAÇÃO :
 Contribuinte: 111.026.0005-8

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.453,10
TESTADA Cf : -0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.445,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9948
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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 - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 015	ÍNDICE DO LOCAL : 538,20	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Machado		NÚMERO : 100	
COMP. : ao lado nº 98	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	130,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$) :	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lallo Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-20481072			
O B S E R V A Ç Ã O :					
Contribuinte: 111.015.0125-0					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.938,46
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.226,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1487
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 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 538,20	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Machado		NÚMERO : 131	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	105,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	piano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 122,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,903	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	312.297,47	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\$):	579.090,00
IMOBILIÁRIA :	New Core Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-958196257
OBSERVAÇÃO :			
Contribuinte: 111.019.0057-7			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.989,37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.285,18
		VARIAÇÃO :	1.1487
		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

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025
 SETOR: 111 QUADRA: 555 ÍNDICE DO LOCAL: 538,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Machado NÚMERO: 393
 COMP.: BAIRRO: Jardim Três Marias 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: 400,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 193,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (RS): 2.053,66
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (RS): 147.163,16 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Tmada Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26822320

OBSERVAÇÃO:
 Contribuinte: 111.555.0009-0

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



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 06/05/2025 às 18:27, sob o número WTAT25700920646. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019174-88.2011.8.26.0008 e código ZjxKaNrq.

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 - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 097	ÍNDICE DO LOCAL : 482,31	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Conceição da Pedra		NÚMERO : 176	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	281,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,10
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Piton Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-26449144	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,12	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 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.921,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.144,40
		VARIAÇÃO :	1,1159
		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 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025
 SETOR: 111 QUADRA: 097 ÍNDICE DO LOCAL: 482,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Conceição da Pedra NÚMERO: 91
 COMP.: 40 BAIRRO: Jardim Três Marias 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: 280,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,313 CUSTO BASE (RS): 2.053,66
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (RS): 144.339,75 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Tamada Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26822320
 OBSERVAÇÃO:
 Contribuinte: 111.097.0034-1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,12	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.413,07
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.576,82
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1159
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: vmoschini@gmail.com

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 - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 305	ÍNDICE DO LOCAL : 535,09	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professora Branca do Canto e Mello		NÚMERO : 353	
COMP.:	BAIRRO : Ponte Rasa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	piano	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			
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
MOBILIÁRIA :	Pitón Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-26449144
O B S E R V A Ç Ã O :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.413,95
		VARIAÇÃO : 1,0058
		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 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025	
SETOR : 111	QUADRA : 101	ÍNDICE DO LOCAL : 505,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Sargento Djalma Evangelista		NÚMERO : 101	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Três Marias	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 243,00	TESTADA - (cf) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
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\$): 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Pítton Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-26449144		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.777,78
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.932,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0869
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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 Antônio Machado, nº 407 DATA : 06/05/2025
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	538,20
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Almerindo Alzira Paganini ,1	1.928,57	1.441,52	0,7475	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R Padre Celestino Dordis ,214	1.515,91	1.521,76	1,0039	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. Maestro Alfredo Beviláqua ,376	1.453,10	1.445,55	0,9948	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antônio Machado ,100	1.938,46	2.226,71	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Antônio Machado ,131	1.989,37	2.285,18	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Antônio Machado ,393	1.657,09	1.657,09	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Conceição da Pedra ,176	1.921,71	2.144,40	1,1159	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Conceição da Pedra ,91	1.413,07	1.576,82	1,1159	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Professora Branca do Canto e Mello ,353	2.400,00	2.413,95	1,0058	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Sargento Djaima Evangelista ,101	1.777,78	1.932,21	1,0869	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

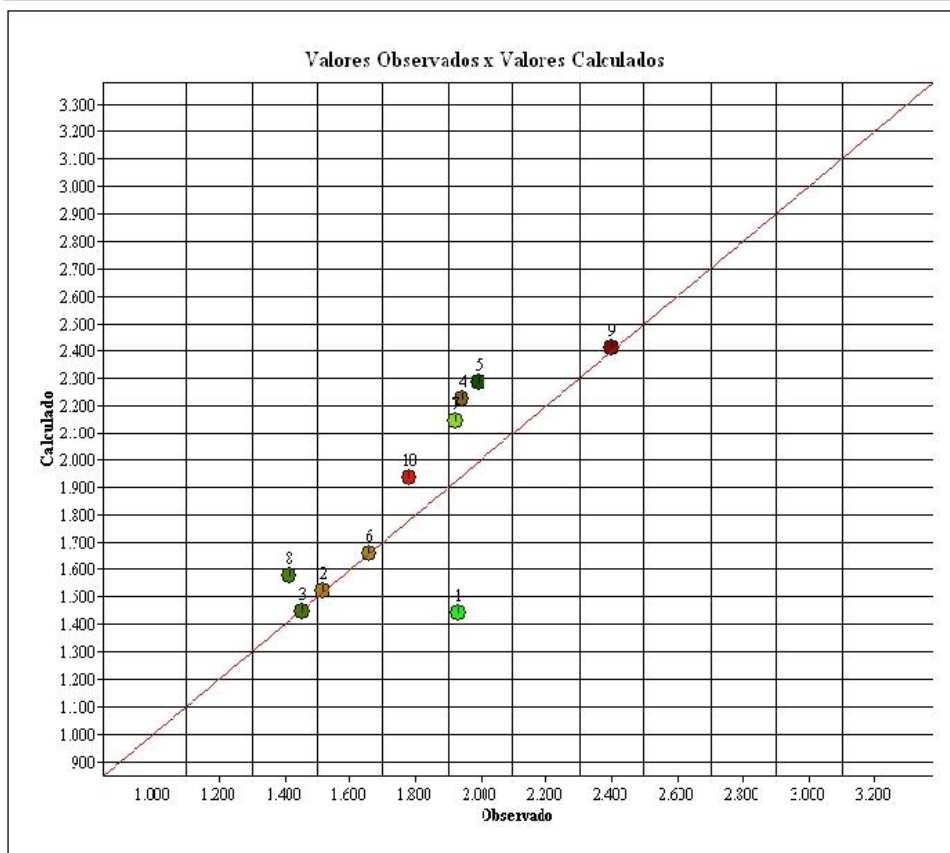


GeoAvaliarProf

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.928,57	1.441,52
2	1.515,91	1.521,76
3	1.453,10	1.445,55
4	1.938,46	2.226,71
5	1.989,37	2.285,18
6	1.657,09	1.657,09
7	1.921,71	2.144,40
8	1.413,07	1.576,82
9	2.400,00	2.413,95
10	1.777,78	1.932,21

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 Antônio Machado 407 Jardim Três Marias SAO PAULO - SP Data : 06/05/2025
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 400,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.799,51
 Desvio Padrão : 301,49
 - 30% : 1.259,65
 + 30% : 2.339,36

Coefficiente de Variação : 16,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.864,52
 Desvio Padrão : 378,69
 - 30% : 1.305,16
 + 30% : 2.423,87

Coefficiente de Variação : 20,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.864,52

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.864,52000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 745.807,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.698,90

INTERVALO MÁXIMO : 2.030,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.732,67

INTERVALO MÁXIMO : 1.996,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 06/05/2025 às 18:27, sob o número WTAT25700920646. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019174-88.2011.8.26.0008 e código ZjxKaNrq.

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:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

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

O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde: $C_f = (F_r/F_p)^f$, 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 Horizontal Médio, onde a frente de referência é 10,00 m, profundidade mínima de 25,00 m, profundidade máxima de 40,00 m, área de referência 250,00 m², com intervalo característico de área compreendido entre 250,00 m² e 500,00 m².

O Coeficiente de profundidade corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as


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

profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma). Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00

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



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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

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

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

3.2.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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.



Para tanto, apresenta a Tabela de Coeficientes publicada no estudo “Valores de Edificações” conforme reprodução a seguir:

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%		
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

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

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

3.2.1.- Depreciação pelo obsolescimento 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 obsolescimento 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

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

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – lr (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.

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: vhmochini@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: vmoschini@gmail.com

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

3.1.6.- 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 = 400,00 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.864,52/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

4.1.1. - CÁLCULO DO FATOR ÁREA

- área de referência do lote = 250,00 m²
 - intervalo característico de área = 200 m² - 500,00 m²
 - área do terreno = 400,00 m²
- Ca = Não se aplica dentro do intervalo

4.1.2. - CÁLCULO DO FATOR FRENTE

- Frente projetada (avaliando) = 10,00 m
- Frente de referência = 10,00 m
- Expoente do fator frente ^(f): 0,20

Cf = (Fr / Fp)^f, dentro dos limites: Fr / 2 < Fp < 2Fr

Cf = (10,00 m/10,00 m)^{0,20} = 1,00

4.1.3. - CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

- Profundidade equivalente (avaliando) = 40,00 m
- Profundidade mínima = 25,00 m
- Profundidade máxima = 40,00 m

Cp = Pe entre Pmi e Pma = 1,00

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

4.1.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 1.864,52/m^2 / [1 + (1,00 - 1) + (1,00-1) + (1,00-1)] = R\$ 1.864,52/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.864,52/m^2$$

4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.864,52/m^2 \times 400,00 \text{ m}^2 = R\$ 745.808,00$$

Ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 746.000,00

(Setecentos e quarenta e seis mil reais)

4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e adotada para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

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

4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a edificação se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 1.2 – Casa, e no padrão 2.5 “Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.- Casa

Padrão Construtivo: 2.5.- Padrão Médio

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8N

$V_u = 2,154 \times R\$ 2.053,66/m^2 = R\$ 4.423,58/m^2$

Área construída = 320,00 m²

Idade física = 40 anos

4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Edificações Valores de Venda, temos:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 320,00 m²

V_u = valor unitário da construção = R\$ 4.423,58/m²

R = valor residual = 0,20

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

X = Idade real = 40 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = F (necessitando de reparos simples a importantes)

K = 0,3690

Substituindo e calculando:

$VB = 320,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.423,58/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3690 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 700.978,18

Ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 701.000,00

(Setecentos e um mil reais)

4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 746.000,00 + \text{R\$ } 701.000,00 = \text{R\$ } 1.447.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.447.000,00

(Um milhão quatrocentos e quarenta e sete mil reais)

Base: maio/2025.

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 400,00 m² e área construída de 320,00 m², objeto da matrícula nº 83, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Antônio Machado, nº 407, Jardim Três Marias, Capital/SP:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 83, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Antônio Machado, nº 407, Jardim Três Marias, São Paulo-SP

R\$ 1.447.000,00

(Um milhão quatrocentos e quarenta e sete mil reais)



Base: maio/2025

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

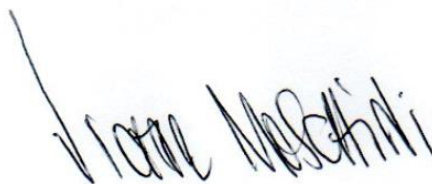
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 73 (setenta e três) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 06 de maio de 2.025.



Eng. Victor Hugo Moschini
CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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