

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 Objetivo do Trabalho.....	3
1.2 Responsabilidade do Trabalho	3
1.3 Princípios e Premissas	3
1.4 Método de Inspeção	4
2. VISTORIA	4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. LOCALIZAÇÃO	5
4.1 Características da Região	6
4.2 Características do Imóvel	7
4.3 Infraestrutura Urbana.....	8
4.4 Estado de Conservação do Imóvel Avaliando	8
5. METODOLOGIA	12
6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
7. ENCERRAMENTO	22

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



1. INTRODUÇÃO

1.1.OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO PERICIAL tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel localizado à Rua Rocha, nº 268, Bela Vista, CEP 01330-000, São Paulo - SP, de acordo com o Processo nº **1028702-61.2022.8.26.0100**.

1.2. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **José Dib Neto**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREASP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

1.3. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo foi formulado de acordo com os critérios e parâmetros impostos pelo método comparativo direto, com a análise de fatos e documentos recebidos;
- b) O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- c) O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente nem contempla para o futuro qualquer interesse.

1.4. MÉTODO DE INSPEÇÃO

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) vistoria no local; (c) pesquisa dos confrontantes do imóvel; (d) pesquisa documental; (e) análise e preparação dos dados coletados; (f) elaboração do laudo pericial com os dados do local; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação



2. VISTORIA

A vistoria no local alvo deste trabalho foi realizada no dia 08/07/23 às 10:00h; acompanharam os Srs. Antonio Braga Ferreira (síndico), José Sebastião de Oliveira (zelador) e o proprietário da Unidade 93, o Sr. Humberto Brito dos Ramos Junior

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a realização da presente perícia avaliatória foi considerada pelo signatário a cópia da Matrícula de Nº 23.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, juntado aos autos às fls. 23-27.

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

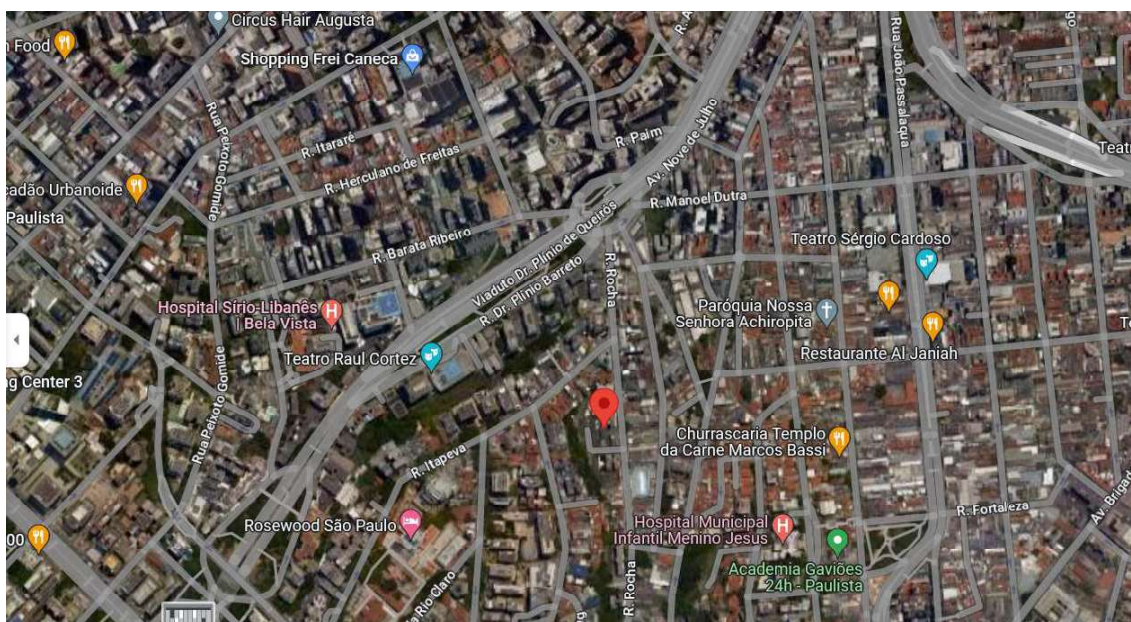
CREA SP 0601359792

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2019 – Segunda Edição “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais”; ABNT NBR 14653-2: 2011, “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos”, em especial seu item 8.2.1.4.3 (Tratamento científico dos dados); “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no logradouro Rua Rocha, nº 268 – Bairro Bela Vista CEP 01330 -000, São Paulo - SP.

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

A detailed map of the Consolação neighborhood in São Paulo, Brazil. The map shows a grid of streets including R. da Consolação, R. Bela Cintra, R. Augusta, R. Frei Caneca, R. Itararé, R. Pamplona, R. Maria Paula, R. Seneca, R. Jaurú, R. Conselheiro Pamplona, R. Mal. Diego, R. Humaitá, R. Bragatieri Luís Antonio, R. Silva, R. Itapeva, and R. Chiaro. Key landmarks and businesses are marked with icons and labels: Parque Augusta, Smartstorage Bela Vista (O Self storage inteligente...), Alugue seu box - Até 4 meses com 50% off, Shopping Frei Caneca, Teatro Renault, Teatro Sérgio Cardoso, C&A Modas | Roupas Femininas, Masculinas, Presente Dia dos Pais C&A, Padaria Bella Paulista, Dr. Caio Checchia - Especialista em Ombro e..., Shopping Center 3, Condomínio Edifício Itainga, Morro dos, Consolação, Bela Vista, Bixiga, Condição, São João, da Imagem, and Morro dos. The map also shows the Viaduto Júlio de Mesquita Filho and the Av. Nove de Julho.

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o “imóvel” se situa na em Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER 1), caracterizada por permitir usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica alta.

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

4.2 – Características do Imóvel

O apartamento encontra-se no nono andar do Edifício Itaingá com área total de 59,25 m², composto de uma sala, dois quartos, cozinha, área de serviço e uma varanda.



Identificação do edifício



Fachada

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com



4.3 – Infraestrutura urbana

Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia

Sistema viário

- Vias de veículos asfaltadas, com guias e sarjetas;
- Via de acesso: mão dupla, local;
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;

Equipamentos e serviços urbanos (raio de 3,0 km)

- Escola infantil, fundamental e médio;
- Posto de saúde;
- Hospitais
- Hoteis

4.4 – Estado de Conservação do Imóvel Avaliando

Verificou-se em vistoria que o imóvel avaliando necessita urgentemente de reformas. As condições de habitabilidade, conforme fotos, bem como o estado de conservação da unidade são péssimos.

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



Foto 1 Entrada do apto

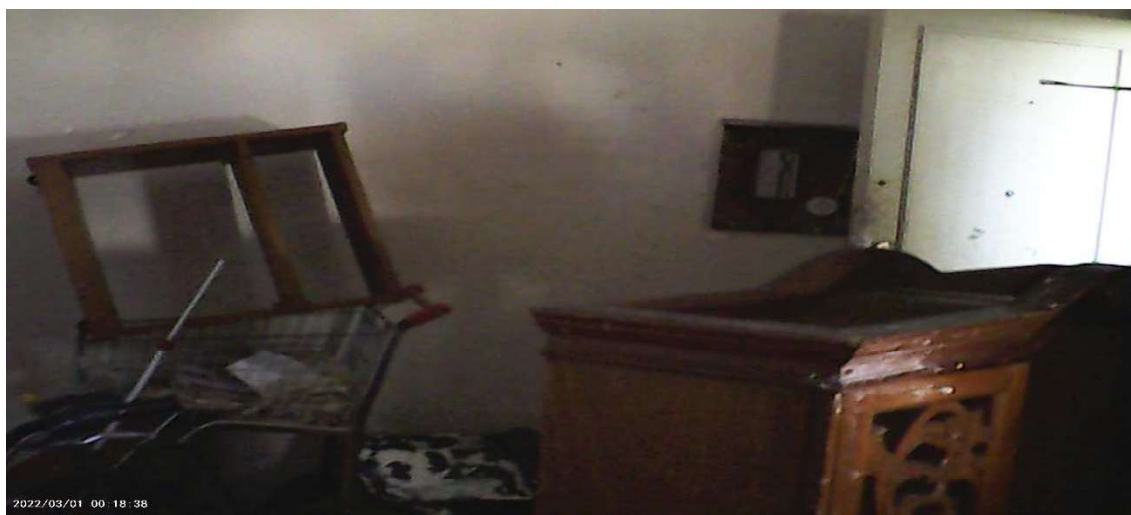


Foto 2 sala

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

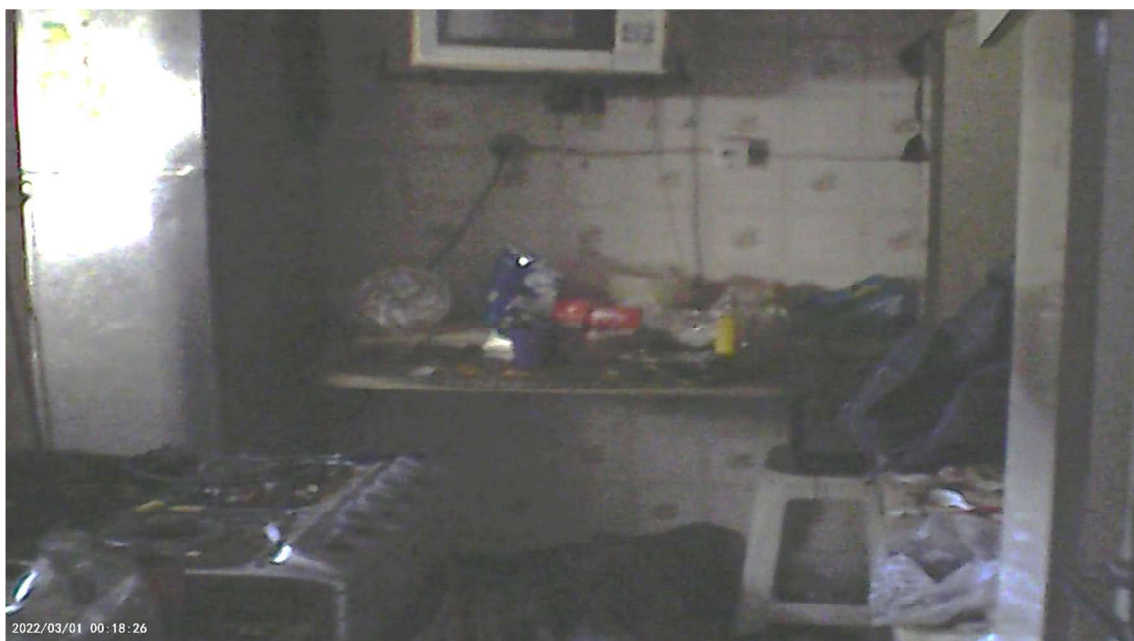


Foto 3 – Cozinha

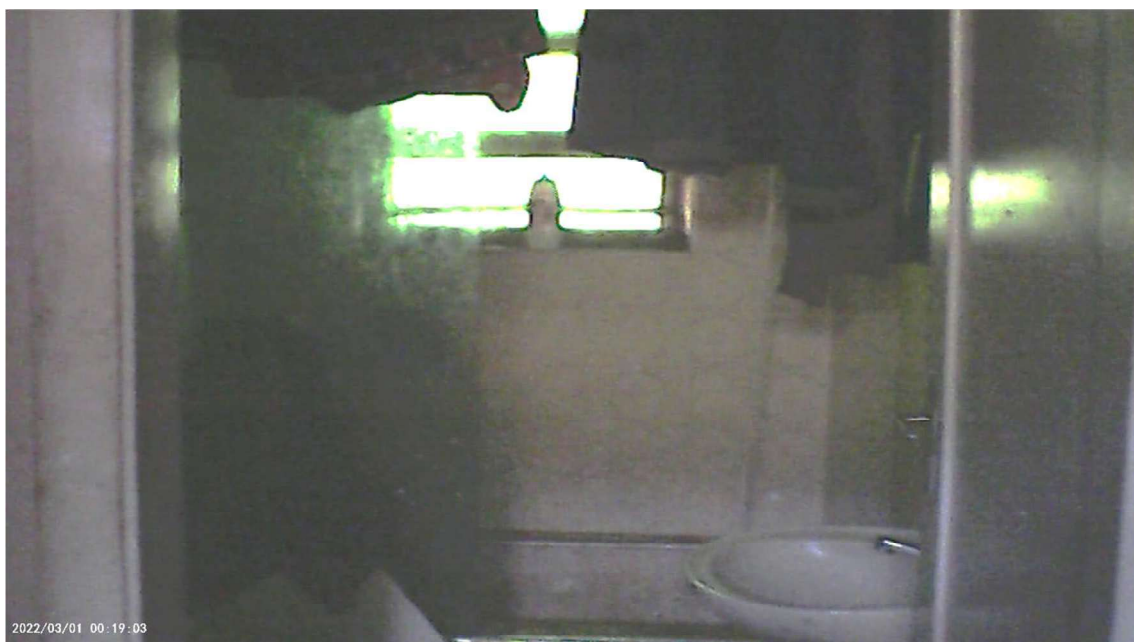


Foto 4 – Banheiro

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



Foto 5 – Quarto 1

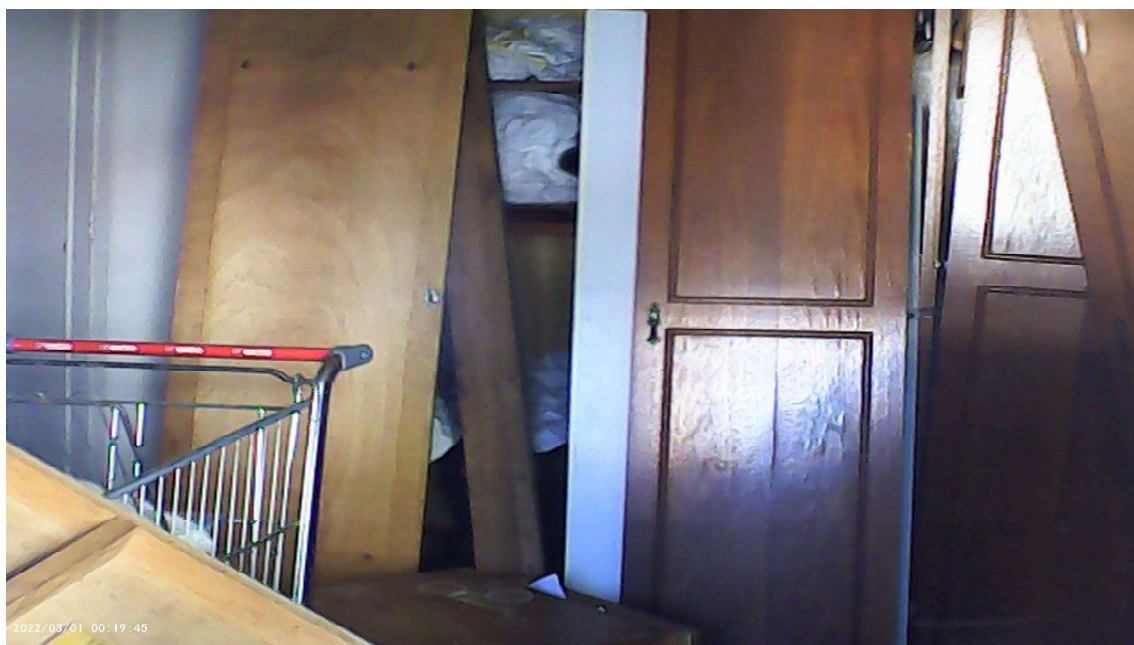


Foto 6 – Quarto 2

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



Foto 7 – Varanda

5. METODOLOGIA

Em pesquisa a sites de imobiliárias, o signatário obteve dados de 23 (vinte e três) apartamentos paradigmas com ofertas de venda.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel residencial será realizada a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por tratamento científico “Inferência Estatística – Regressão Linear Múltipla do Dados”, com a utilização do software “SisDEA Windows”.

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



PESQUISA DE MERCADO							
APTOS DE DOIS DORMITÓRIOS, UM BANHEIRO, SEM VAGA DE GARAGEM							
DATA BASE JULHO /2023							
apto	local	área	valor total	valor/m2	imobiliária	dormi	banh
1	R. Major Diogo 270	52	370000	7115,38	Medeiros	2	1
2	Av. Nove de Julho 707	60	380000	6333,33	Gic	2	1
3	Bela Vista	74	375000	5067,57	Marcos Pimenta	2	1
4	Av. Brig Luís Antônio 566	77	399000	5181,82	Doorz	2	1
5	R. Santo Antônio	63	370000	5873,02	Facnet	2	1
6	Av. Nove de Julho 1273	57	320000	5614,04	Medeiros	2	1
7	Av. Nove de Julho 481	63	320000	5079,37	Medeiros	2	1
8	Av. Nove de Julho 862	80	390000	4875,00	Medeiros	2	1
9	Rua Santo Antônio 1219	56	330000	5892,86	Medeiros	2	1
10	Bela Vista	63	360000	5714,29		2	1
11	Bela Vista	50	305000	6100,00	Marcos Pimenta	2	1
12	R. Santo Antônio	63	375000	5952,38		2	1
13	R. Arthur Prado	57	345000	6052,63		2	1
14	R. Conde de São Joaquim 159	54	335000	6203,70	B&G	2	1
15	Bela Vista	77	399000	5181,82	Scheid	2	1
16	Av. Nove de Julho 100	66	327670	4964,70	Newcore	2	1
17	R. Major Diogo	58	370000	6379,31	Zimmermann	2	1
18	R. Santo Antônio 1210	63	340000	5396,83	Carlos Ferrari	2	1
19	R. Major Diogo	58	370000	6379,31	SHQ	2	1
20	Av. Nove de Julho	57	389000	6824,56	Zimmermann	2	1
21	R. Maria Paula 122	80	400000	5000,00	Escodelar	2	1
22	Av. Nove de Julho 1021	70	350000	5000,00	Medeiros	2	1
23	R. Conde de São Joaquim	55	370000	6727,27		2	1

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	José Dib Neto
Modelo:	Apto Bela Vista
Data do modelo:	domingo, 23 de julho de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	23

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	50,00	80,00	30,00	63,17
Padrão construtivo	2,00	3,00	1,00	2,30
Valor unitário	4.875,00	7.115,38	2.240,38	5.778,60

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8785788 / 0,8603170
Coeficiente de determinação:	0,7719007
Fisher - Snedecor:	33,84
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	33,841
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	22		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,0003097648972 -0,006478856332 / Area privativa -1,304278718E-05 * Padrão construtivo

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-6,02	0,00
Padrão construtivo	x	-2,62	1,62
Valor unitário	1/y	18,76	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	0,41	-0,83
Padrão construtivo	x2	0,41	0,00	-0,60
Valor unitário	y	-0,83	-0,60	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	0,19	0,80
Padrão construtivo	x2	0,19	0,00	0,51
Valor unitário	y	0,80	0,51	0,00

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00014100	0,00015900	-0,00001900	-13,1957%	-1,856121	0,41547100
2	0,00015800	0,00017600	-0,00001800	-11,2756%	-1,781884	0,09580100
3	0,00019700	0,00019600	0,00000100	0,6112%	0,120706	0,00067700
4	0,00019300	0,00020000	-0,00000700	-3,3972%	-0,656157	0,02674700
5	0,00017000	0,00018100	-0,00001100	-6,2079%	-1,057925	0,02713200
6	0,00017800	0,00017000	0,00000800	4,5528%	0,811662	0,03009900
7	0,00019700	0,00018100	0,00001600	8,1445%	1,604823	0,06243500
8	0,00020500	0,00020300	0,00000200	1,1869%	0,243668	0,00488400
9	0,00017000	0,00016800	0,00000200	1,0085%	0,171290	0,00158900
10	0,00017500	0,00018100	-0,00000600	-3,3374%	-0,584548	0,00828400
11	0,00016400	0,00015400	0,00001000	5,9977%	0,984067	0,18885800
12	0,00016800	0,00016800	0,00000000	0,1205%	0,020265	0,00003400
13	0,00016500	0,00015700	0,00000800	4,9904%	0,825212	0,04418000
14	0,00016100	0,00015100	0,00001100	6,5365%	1,054545	0,08126500
15	0,00019300	0,00020000	-0,00000700	-3,3972%	-0,656157	0,02674700
16	0,00020100	0,00018600	0,00001600	7,8975%	1,592085	0,06204300
17	0,00015700	0,00015900	-0,00000200	-1,3877%	-0,217722	0,00308700
18	0,00018500	0,00018100	0,00000400	2,4035%	0,445745	0,00481700
19	0,00015700	0,00015900	-0,00000200	-1,3877%	-0,217722	0,00308700
20	0,00014700	0,00015700	-0,00001000	-7,1267%	-1,045176	0,07087200
21	0,00020000	0,00020300	-0,00000300	-1,3468%	-0,269593	0,00597900
22	0,00020000	0,00019100	0,00000900	4,4379%	0,888338	0,02518500
23	0,00014900	0,00015300	-0,00000400	-2,8190%	-0,419403	0,01207200

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

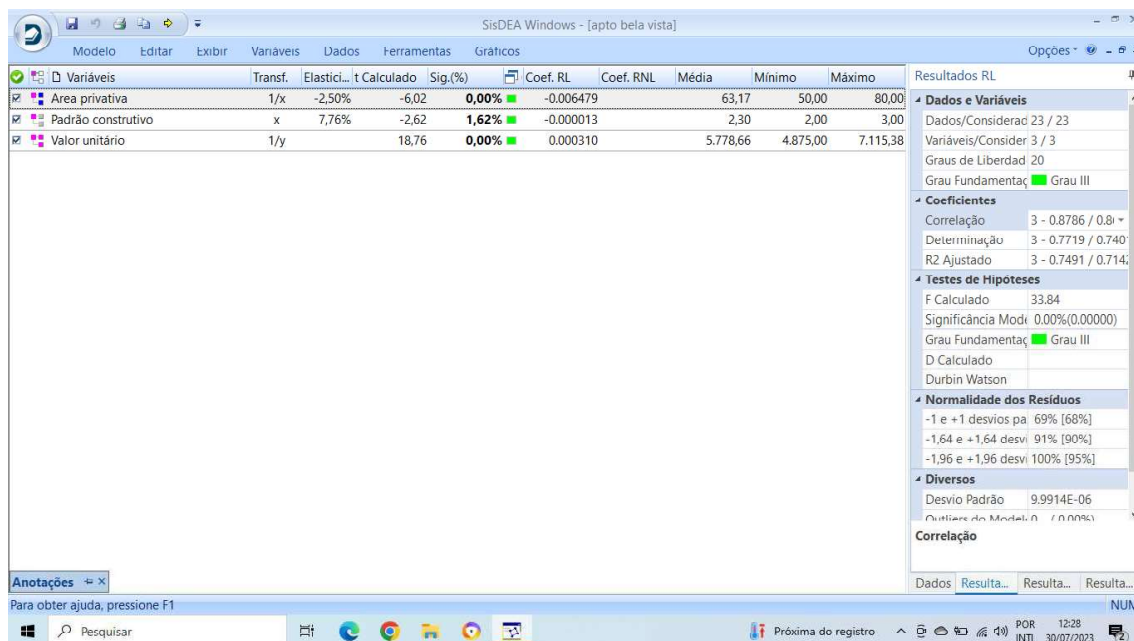
RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

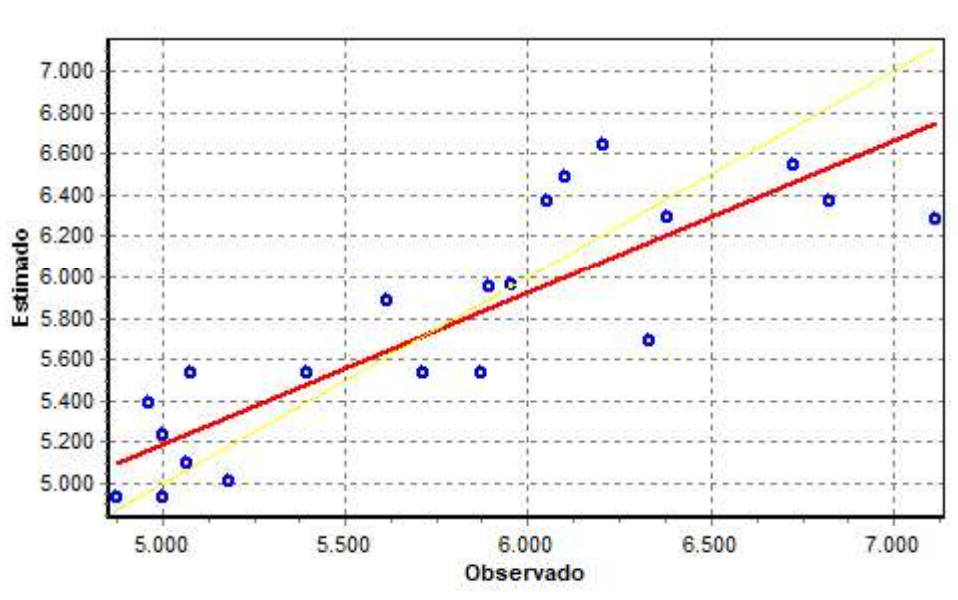
Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792



Com a aplicação de método alcançamos com a amostra aplicada o Grau de fundamentação III e Grau de precisão III

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

**ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL**

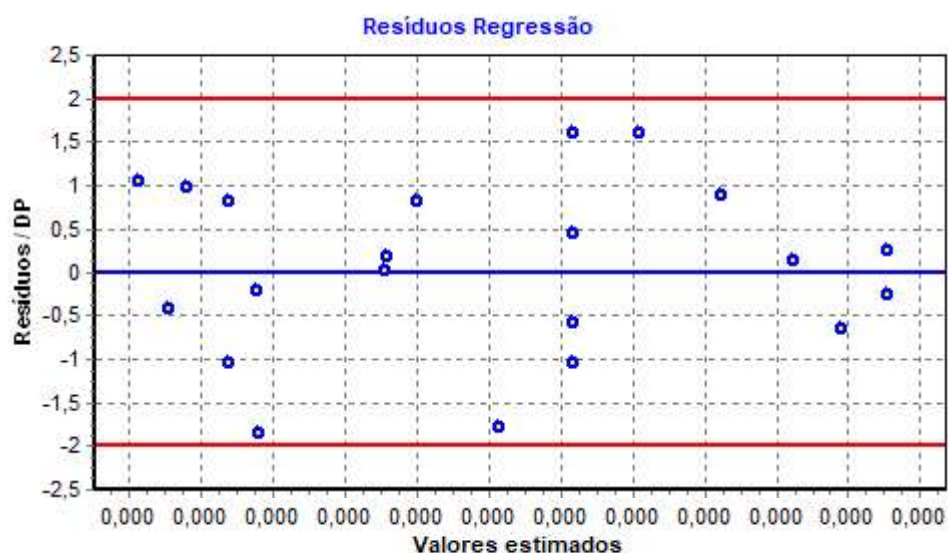
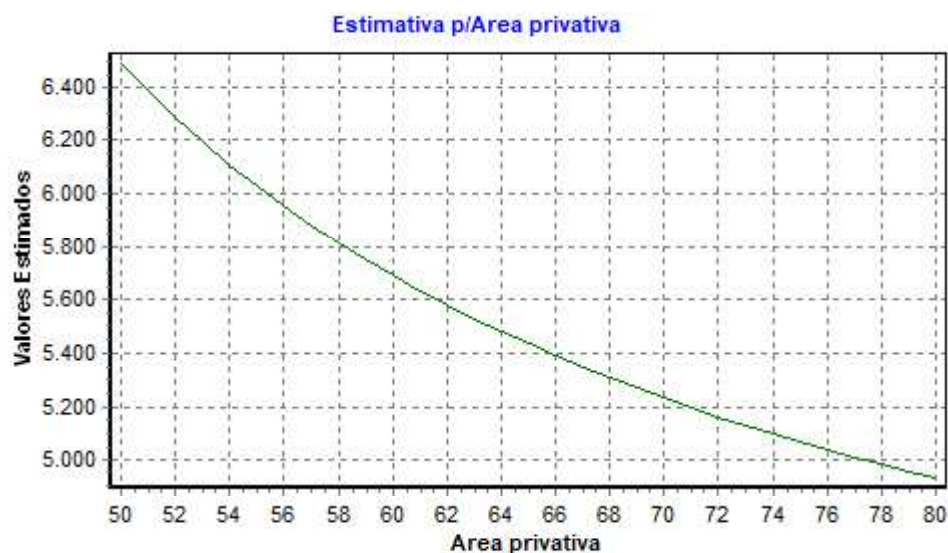
RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

**Resíduos da Regressão Linear****15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:****ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL**

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

**ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL**

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

**16) ESTIMATIVAS DE VALORES:****Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Valor unitário
1		52,00	2	7.115,38
2		60,00	2	6.333,33
3		74,00	2	5.067,57
4		77,00	2	5.181,82
5		63,00	2	5.873,02
6		57,00	2	5.614,04
7		63,00	2	5.079,37
8		80,00	2	4.875,00
9		56,00	2	5.892,86
10		63,00	2	5.714,29
11		50,00	2	6.100,00
12		63,00	3	5.952,38
13		57,00	3	6.052,63
14		54,00	3	6.203,70
15		77,00	2	5.181,82
16		66,00	2	4.964,70
17		58,00	3	6.379,31
18		63,00	2	5.396,83
19		58,00	3	6.379,31
20		57,00	3	6.824,56
21		80,00	2	5.000,00
22		70,00	2	5.000,00
23		55,00	3	6.727,27

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.079,45	4,82%	
Valor Médio	5.336,91	-	III
Valor Máximo	5.621,86	5,34%	

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA SP 0601359792

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA ROCHA - 93	-
Complemento	268	-
Bairro	BELA VISTA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	59,25	Não
Padrão construtivo	1,00	Sim

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor de Mercado = área x Valor Médio

Valor de Mercado = 59,25 x 5.336,91

Valor de Mercado = R\$ 316.211,91 (Trezentos e dezesseis mil e duzentos e onze reais e noventa e um centavos)

6.1 – Arredondamento

O valor de mercado arredondado em menos de 1% do valor estimado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:2019 item 6.8.1 é de **R\$ 313.000,00 (Trezentos e treze mil reais)**.

7. ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho em) páginas, assinado eletronicamente e datado para os fins a que se destina.

São Paulo, 30 de Julho de 2023.

Eng.º Civil JOSÉ DIB NETO

CREA Nº 0601359792

Engenheiro Civil

Perito Judicial

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 599, AP. 22, SÃO PAULO/SP, CEP 05659-010

(11) 99373-0998 / josedib0711@gmail.com



Bela Vista

Digite cidades ou bairros



Comp... ▾

Apartamentos ▾

Mais filtros 3

Busca salva 🔔

à venda na Bela Vista, São Paulo

Mapa

Relevância ▾



R\$ 335.000

R\$ 250 Condominio

Rua Conde de São Joaquim 159

Bela Vista, São Paulo

54 m² 54 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento à Venda, 54 m2 Por R\$335.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

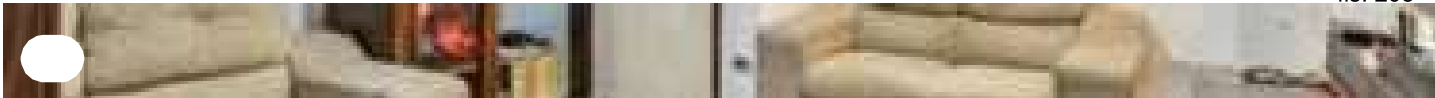
C. H. Bela vista D! -Apartamento com 54M² -2 dormitórios. -1 banheiro com box de vidro. -Área de serviço. -Cozinha com armários p...



Contatar



[Digite aqui]



R\$ 399.000

R\$ 600 Condomínio

Bela Vista, São Paulo

77 m² 77 m² 2 quartos 2 ban

Apartamento Ideal para Investidores! Localização Central! Perto De Tudo.

Apartamento ideal para investidores! Localizado na região central de São Paulo, tem dois dormitórios com varanda, dois banheiros...



Contatar



R\$ 327.670

R\$ 395 Condomínio

Avenida Nove de Julho, 100

Bela Vista, São Paulo

66 m² 66 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento em Av Nove De Julho - Bela Vista - São Paulo/sp

Apartamento no Edifício Tordesilha a venda em Avenida Nove de Julho - Bela Vista - São Paulo/sp, apartamento 66 m² 2 dormitórios...



Contatar



R\$ 370.000

R\$ 339 Condomínio

Rua MAJOR DIOGO
Bela Vista, São Paulo

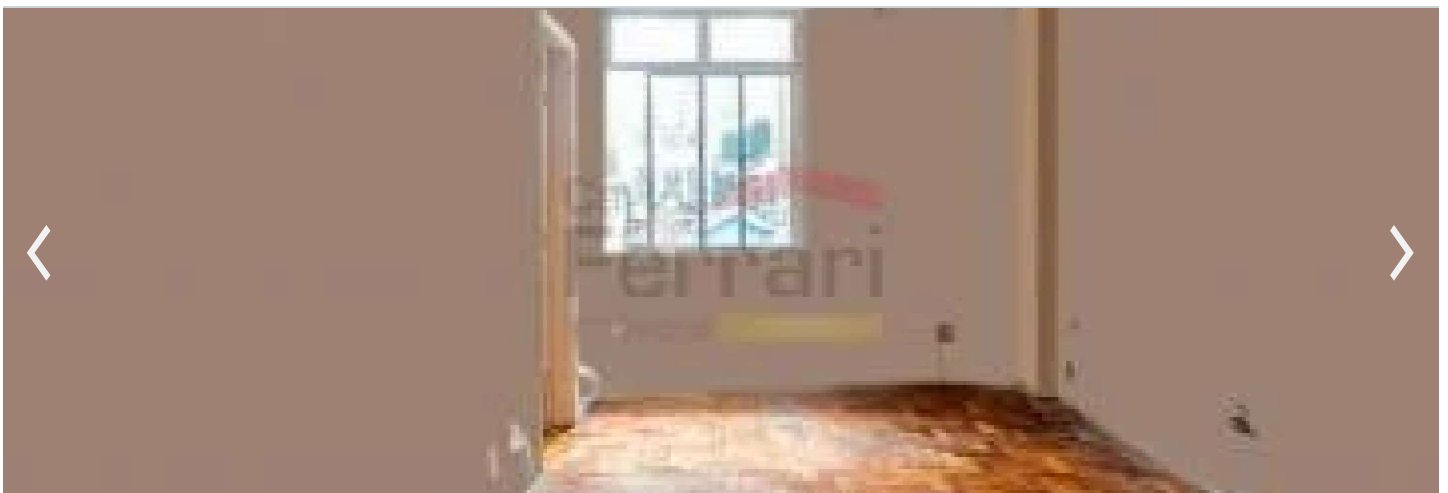
78 m² 58 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento 1 Dormitório Bela Vista

Apartamento em excelente localização de frente para rua. 2 dormitórios, living com sacada, cozinha e área de serviço. Sem vaga de...



Contatar



R\$ 340.000

R\$ 500 Condomínio

R Santo Antônio, 1210
Bela Vista, São Paulo

63 m² 63 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento 02 Quartos Bela Vista - 2 Km Está A Estação De Mackenzie Não Consolação

Apartamento 63M² sendo 2 Dormitórios, sala, cozinha, banheiro- Excelente localização Rua Santo Antônio no bairro Bela Vista, pró...

[Digite aqui]



Contatar



R\$ 370.000

R\$ 350 Condominio

R Major Diogo

Bela Vista, São Paulo

58 m² 58 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento na Bela Vista Com 2 Dormitórios

Charmoso Apartamento de 2 Quartos Amplos com 58 metros. Com Layout Tradicional, sendo: Duas Salas, Cozinha, Banheiro, Área ...



Contatar



R\$ 389.000

[Digite aqui]

R\$ 450 Condominio

Avenida NOVE DE JULHO
Bela Vista, São Paulo

77 m² 57 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento Bela Vista 2 Dormitórios

Apartamento com excelente localização, próximo à Avenida Nove de Julho, próximo a estação Anhangabaú e Praça 14 Bis. Toda es...





Contatar



R\$ 400.000
R\$ 700 Condominio

Rua Dona Maria Paula 122
Bela Vista, São Paulo

80 m² 80 m² 2 quartos 2 ban

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 80 m2 Por R\$400.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

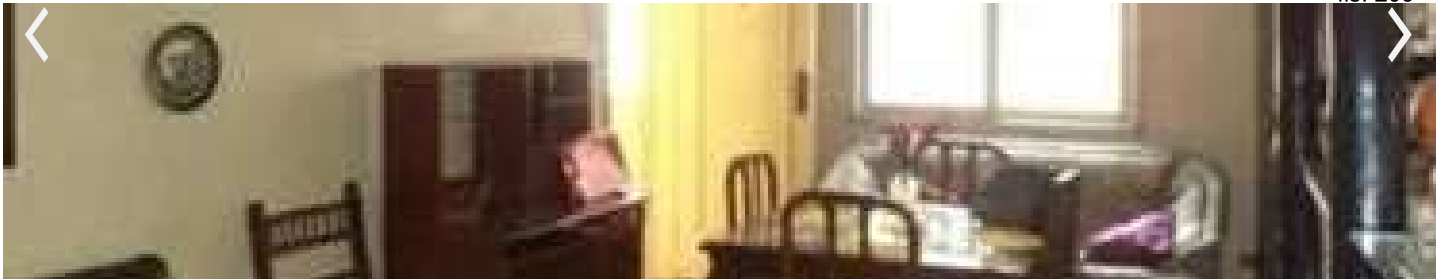
Apartamento na Bela Vista, com 80 m2, 2 dormitórios (1 suíte), 2 banheiros, lavanderia, cozinha americana com bancada. Local silen...





Contatar





R\$ 350.000

R\$ 617 Condomínio

AV Nove de Julho, 1021

Bela Vista, São Paulo

79 m² 70 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento De 02 Dormitórios Amplos, A 400 m Da Faculdade - Fgv - Bela Vista.

Ótimo apartamento composto de 02 dormitórios, sendo um deles bem amplo com armário, outro menor com varanda, sala ampla, ...



Contatar



Contatar

Contatar



R\$ 370.000

RUA CONDE DE SÃO JOAQUIM

Bela Vista, São Paulo

78 m² 55 m² 2 quartos 1 banheiro



Relevância ▾



R\$ 370.000

R\$ 350 Condomínio

Super destaque

R Major Diogo, 270
Bela Vista, São Paulo

58 m² 52 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento 02 Dormitórios, Próximo A Metrô E Terminal De Ônibus, R Major Diogo - Bela Vista.

* Apartamento a 400 metros do metrô, terminal de ônibus, ao lado de corredores de ônibus, Av Nove de Julho, Brigadeiro Luis Ant...



Contatar



R\$ 380.000

R\$ 380 Condomínio

Super destaque

Avenida Nove de Julho - Até 1299 - Lado Ímpar 707
Bela Vista, São Paulo

60 m² 60 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 60 m2 Por R\$380.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

Predio antigo sem recuo, nao tem vaga para auto, hall living 2 ambs, 2 dts, banheiro social, cozinha E área de serviço. "As informaç...



Contatar



R\$ 375.000

R\$ 680 Condomínio

Super destaque

Bela Vista, São Paulo

82 m² 74 m² 2 quartos 2 ban

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 74 m2 Por R\$375.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

Oportunidade 2 dorms Excelente Custo x Benefício - 74m² - Ótima planta. Ótima oportunidade de 2 dormitórios, sala para dois am...



Contatar

Contatar



R\$ 399.000

Super destaque

Brigadeiro Luís Antônio 566
Bela Vista, São Paulo

77 m² 77 m² 2 quartos 2 ban

Apartamento à Venda - na Bela Vista

Apartamento ideal para investidores! Localizado na região central de São Paulo, tem dois dormitórios com varanda, dois banheiros...



Contatar



R\$ 370.000

Super destaque

RUA SANTO ANTÔNIO

Bela Vista, São Paulo

90 m² 63 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento - Bela Vista

Apartamento Reformado, Encontra-se completamente pronto para morar, Dois Dormitórios, Sala para Dois Ambientes, Cozinha, Ár...



Contatar



R\$ 320.000

Destaque

R\$ 426 Condominio

[Digite aqui]

AV Nove de Julho, 1273
Bela Vista, São Paulo

66 m² 57 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento 02 Dormitórios, A 500 m Av Paulista, Ao Lado Pç.14 Bis, Av Nove De Julho - Bela Vista
Apartamento em excelente localização, a 10 minutos a pé da Av Paulista, ao lado corredores de ônibus Av. Nove de Julho, Rua Aug...



Contatar



R\$ 320.000

R\$ 505 Condominio

Destaque

AV Nove de Julho, 481
Bela Vista, São Paulo

75 m² 63 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento C/02 Dormitórios, Reformado, A 400 m Do Metrô E Terminal De Ônibus - Bela Vista.
Apartamento com 67, 00 m2 de área útil, a cinco minutos a pé do metrô, terminal de ônibus bandeira, vários corredores de ônibus ...



Contatar



[Digite aqui]

R\$ 390.000

R\$ 430 Condominio

Destaque

AV Nove de Julho, 862
Bela Vista, São Paulo

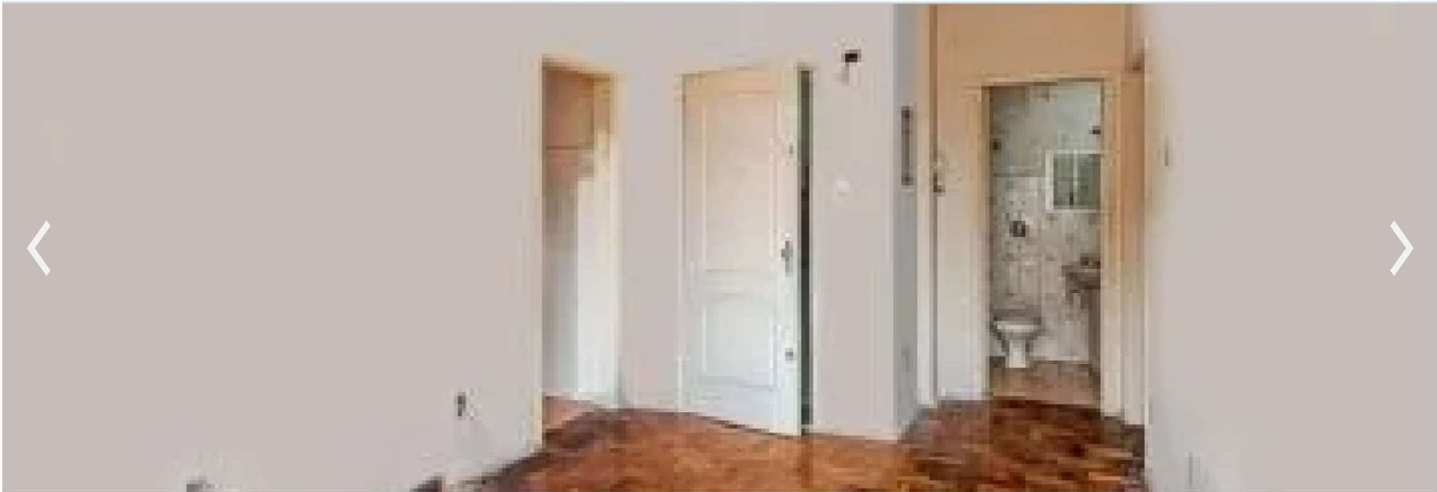
92 m² 80 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento 02 Dormitórios Reformado, Semi Mobiliado, A 10 Minutos A Pé Av Paulista - Bela Vista.

Apartamento em excelente localização ao lado corredores de ônibus Av. Nove de Julho, Rua Augusta, Da Consolação, da futura est...



Contatar



R\$ 330.000

R\$ 500 Condominio

Destaque

R Santo Antônio, 1210
Bela Vista, São Paulo

62 m² 56 m² 2 quartos 1 banheiro

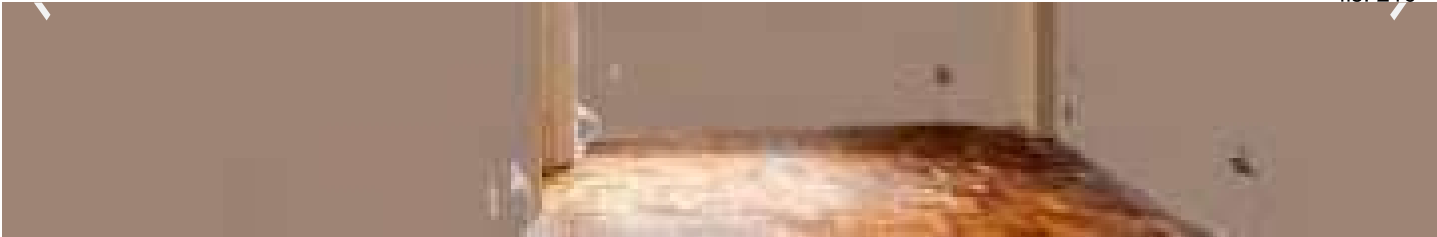
Apto 02 Dormitórios, A 700 m Av Paulista, "Fgv", Shopping Frei Caneca, R Santo Antônio - B. Vista.

* Apartamento em excelente localização, a 15 minutos a pé da Av Paulista, ao lado corredores de ônibus Av. Nove de Julho, da futu...



Contatar





R\$ 360.000

R\$ 500 Condomínio

Destaque

Bela Vista, São Paulo

63 m² 63 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 63 m2 Por R\$360.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

Apartamento na Bela Vista, proximo de comércio, shoppings, estação de metrô, apartamento para venda. Para mais informações ...



Contatar



R\$ 305.000

R\$ 500 Condomínio

Destaque

Bela Vista, São Paulo

50 m² 50 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 50 m2 Por R\$305.000 - Bela Vista - São Paulo/sp

Oportunidade de 2 dormitórios na bela vista!! Apartamento de 2 dormitórios (sendo 1 pequeno), sala espaçosa, cozinha grande co...



Contatar



R\$ 375.000

R\$ 500 Condominio

Destaque

Bela Vista, São Paulo

63 m² 63 m² 2 quartos 1 banheiro

Apartamento na Bela Vista Com 2 Dormitórios na Rua Santo Antonio

Apartamento Localizado na Bela Vista, próximo a comércio, lojas, shoppings, estações de metrô e ônibus. Recém-reformado, espaç...



Contatar



R\$ 345.000

R\$ 530 Condominio

Destaque

Bela Vista, São Paulo

64 m² 57 m² 2 quartos 2 ban

Lindo Apto. na Rua Arthur Prado 2 Dorms, 345 Mil

Apto de 2 dorms, 2 wcs, R. Arthur Prado, Próximo ao metrô S. Joaquim, vazio, ótima localização e ótimo preço, abaixo do mercado. ...



Contatar

[Digite aqui]