

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

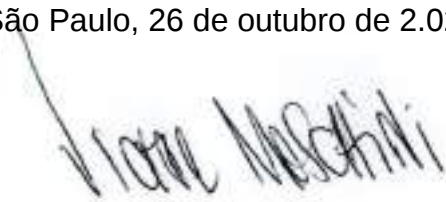
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO

PROCESSO DIGITAL Nº. 0113878-69.2006.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CRED-LESTE FACTORING E FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **FORNECEDORA CINEMATOGRAFICA LTDA. E OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel situado na Avenida Norberto Mayer, nº 286, Vila Carrão, São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2.023.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 144.913, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Avenida Norberto Mayer, nº 286, Vila Carrão – São Paulo/SP

R\$ 982.000,00

(novecentos e oitenta e dois mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 491.000,00

(quatrocentos e noventa e um mil reais)

Base: outubro / 2023



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 a metade ideal (50%) do imóvel, assim descrito na matrícula nº 144.913, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.076/1.083):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
144.913	01	São Paulo, 30 de Janeiro de 1996	
IMÓVEL: - Uma casa, à Avenida Norberto Mayer, nº 284, e seu respectivo terreno, parte do lote 31 da quadra "N", da Vila Santa Isabel, no 462 Subdistrito VILA FORMOSA, medindo 8,00m. de frente; por 40,65m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, formando assim a área de 324,20m2., confrontando, no lado direito com o lote 32; no lado esquerdo com a outra parte do lote 31; e, nos fundos, com o lote 15, sendo todos os lotes divisórios da quadra "N".-			

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. 1.102. Em diligência ao imóvel, o signatário encontrou o mesmo fechado, sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias internas. Assim, considerando-se que foi elaborado laudo pericial para apuração de valor de venda, fls. 488/540, a perícia se utilizará de prova emprestada e a avaliação irá proceder 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

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação térrea com características de uso comercial, localizada na Avenida Norberto Mayer, nº 286, Vila Carrão – São Paulo.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

SETOR:	055
QUADRA:	121
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.595,97



Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

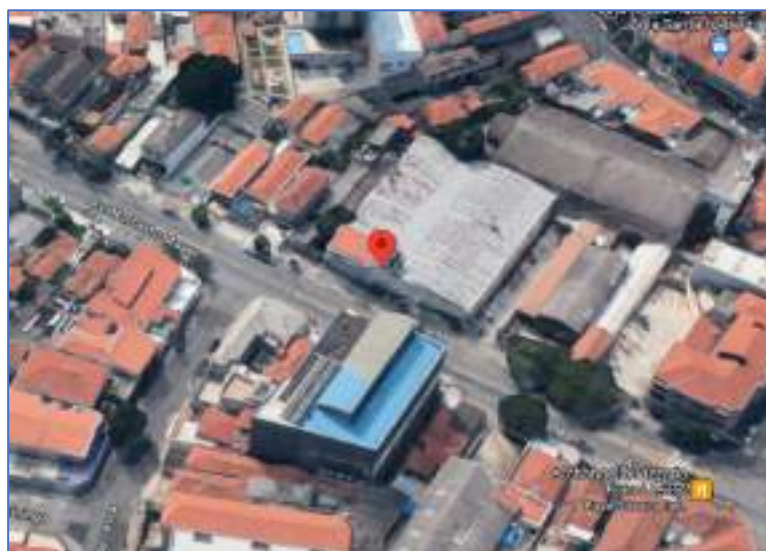
SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
055.121.0126-9	NÃO	NÃO	POTENCIAL	SIM	NÃO	NÃO

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Avenida Norberto Mayer, 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

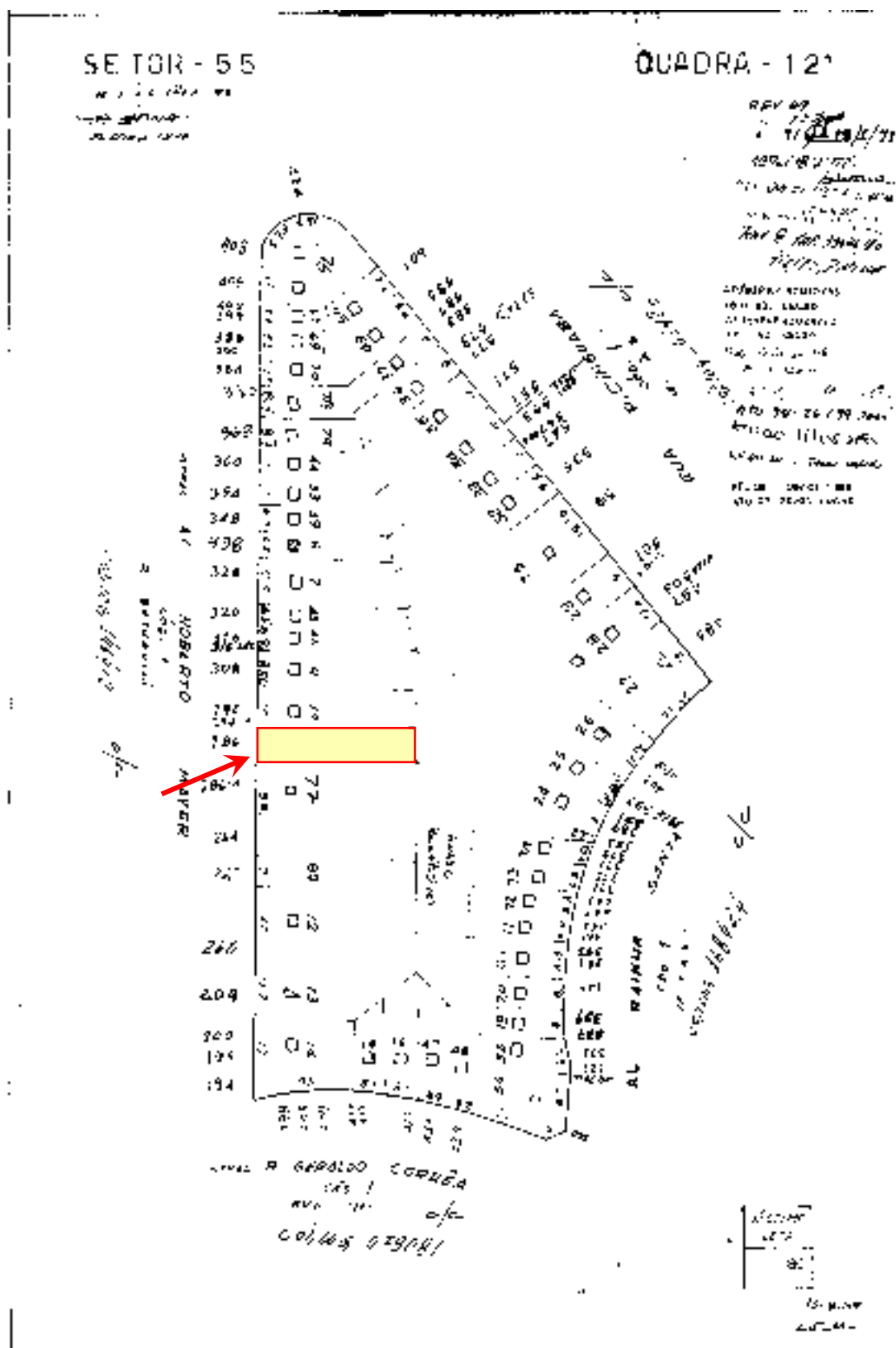
A Certidão de Dados Cadastrais (área maior) e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
		Cadastro do Imóvel: 055.121.0126-9	
Local do Imóvel: AV NORBERTO MAYER, 286 - 290 VILA SANTA ISABEL INCL MATR. 146248 CEP 03425-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV NORBERTO MAYER, 286 - 290 VILA SANTA ISABEL INCL MATR. 146248 CEP 03425-040			
Contribuinte(s): CPF 333.999.998-87 IVO FONSECA CPF 134.954.238-50 MARIA GUILARDI FONSECA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	448	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	448		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	523	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	448	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.030,00		
- da construção:	1.494,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	909.440,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	593.836,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.503.276,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/01/2024, 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

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



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

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial, com densidades construtiva e demográfica média.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da própria Avenida Norberto Mayer, Rua Picinguaba, Alameda Rainha Santa e de logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1				
	ZCOR	ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	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)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quinta Ambiental

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

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

Possui testada de 8,00 metros em projeção para a Avenida Norberto Mayer, e área total de 324,20 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 40,52 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea de uso comercial, encerrando a área total construída de 324,20 m², conforme informações extraídas dos Autos (fls. 95/147), com idade física de 28 anos, podendo ser classificada como “3.3.1 – Galpão Padrão Econômico”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”.

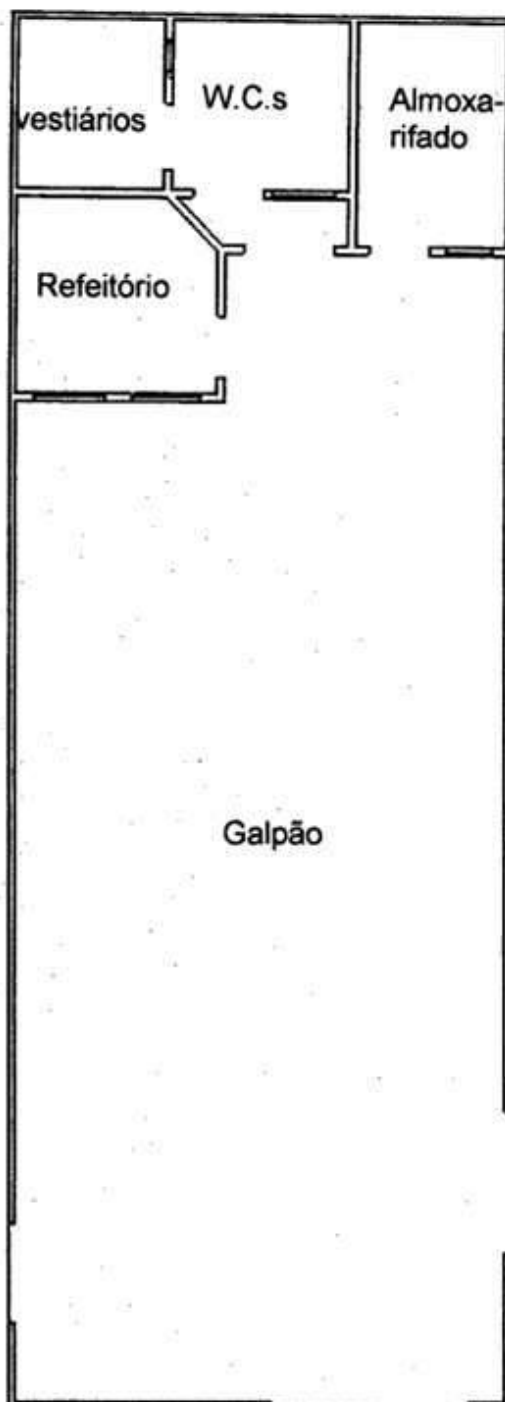
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente avaliação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CROQUI



Av. Norberto Mayer, nº 286

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

AVENIDA NORBERTO MAYER, Nº 286



Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

AVENIDA NORBERTO MAYER, Nº 286



Aspectos 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

AVENIDA NORBERTO MAYER, Nº 286



Aspectos 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

AVENIDA NORBERTO MAYER, Nº 286



Aspectos 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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

Vt = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.1.1.- TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,50 a 2,00.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

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

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

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

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 11 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

Elasticidade de preços

Localização

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

Fatores padrão construtivo e depreciação

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

gmf = R\$ 2.386,23/m² - outubro/2.023

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SETOR: 055	QUADRA: 148	ÍNDICE DO LOCAL: 1.250 ±1	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Apetribu		NÚMERO: 58	
COMP:	BAIRRO: Vila Cordeiro	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 (At) m²:	249,00	TESTADA - (at) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	24,90	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em declive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	Seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	115,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL: 56 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D):	0,363
CUSTO BASE (R\$):	1.956,58		
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	R\$ 2.210,00	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\$): 558.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	REMAX		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-20824155		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,30	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fo:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Co:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.648,55
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.225,94
		VARIAÇÃO: 1,3515
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: (SAO PAULO - SP - 2023)		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SETOR: 055	QUADRA: 242	ÍNDICE DO LOCAL: 1.545,25	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Delmi		NÚMERO: 81	
COMP: 1	BAIRRO: Vila Cordeiro	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m²:	238,00	TESTADA - (ct) m:	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em declive até 5%	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	1600		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA:	80,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 64 anos	CONSERVAÇÃO: a - reparos simples
VAGAS: 2	FAVIMENTOS: 1	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,282
VALOR CALCULADO (R\$):	66.078,25	CUSTO BASE (R\$):	1.956,58
VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Direta	VALOR VENDA (R\$):	858.888,08
IMOBILIÁRIA:	JM Agência de Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	8,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-992787943		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CT:	0,05	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 Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 2.180,34
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.456,17
		VARIAÇÃO: 1,1311
		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 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2003.		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2003	
SETOR: 055	QUADRA: 396	ÍNDICE DO LOCAL: 1.425,19	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Geloso Pimental		NÚMERO: 460	
COMP:	BARRIO: Via Carão	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (t) m	13,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	Boa		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR:	gordão econômico	ÁREA CONSTRUÍDA:	288,00 m²
CONSERVAÇÃO:	1 - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO:	0,609	IDADE REAL:	55 anos
		COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,265
		CUSTO BASE (R\$):	1.954,58
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	1
VALOR CALCULADO (R\$):	90.929,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Ônere	VALOR VENDA (R\$):	700.000,00
MOBILIÁRIA:	Móveis Imóveis - 4p. São Bento	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTEÚDO:		TELEFONE:	(11)-35718485
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.684,56
TESTADA Ct :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.613,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.576,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Pc :	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 - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SEFOR: 055	QUADRA: 232	ÍNDICE DO LOCAL: 1.201,63	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Imó Clotilde		NÚMERO: 43	
COMP: 1	BAIRRO: Vila Cordeiro	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: 05508-000	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: 248,00	TESTADA - (at) m: 14,40	PROP. SQM. (Pe): 17,22	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESGUSA: Ffda	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 125,00	M²
PADRÃO CONSTR: casa econômica	CONSERVAÇÃO: e-reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL: 53 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,419	CUSTO BASE (RS): 1.956,58
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (RS): 109.649,19	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): 850.800,00	VALOR LOCAÇÃO (RS): 8,08	
MOBILIÁRIA: Patrimônio Móvel			
CONTATO:		TELEFONE: (11)-28731234	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,33	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.916,74
TESTADA (Ct): -0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.803,70
PROFUNDIDADE (Cp): 0,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,4627
FRENTES MÚLTIPAS (Ce): 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
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			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SETOR: 055	QUADRA: 095	ÍNDICE DO LOCAL: 1,52455	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Nhandeara		NÚMERO: 195	
COMP:	BARRIO: Vila Cordeiro	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	352,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESGUEIRA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	900.000,00
MOBILIÁRIA:	Imóveis Tabaspe	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-28727200		
OBSERVAÇÃO:			
Terreno com edificação antiga para demolição.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Rod:	0,05	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	2.301,14
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.408,94
		VARIAÇÃO:	1,0400
		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			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2003		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2003	
SETOR : 033	QUADRA : 401	ÍNDICE DO LOCAL : 1.400,05	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedreira		NÚMERO : 256	
COMPL :	BAIRRO : Vila Carão	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m² :	392,00	TESTADA - (ct) m :	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,67	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRÁFICA :	em declive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Ofert	VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	M&M Administração de Bens	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41252186

OBSERVAÇÃO :
 Terreno com edificação antiga para demolição.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.066,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.389,74
		VARIAÇÃO : 1.156,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SETOR: 005	QUADRA: 146	ÍNDICE DO LOCAL: 1.573,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Pinguaba,		NÚMERO: 31	
COMP.:	BARRIO: Vila Corôa	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	426,00	TESTADA - (ct) m	31,80
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) m	13,40
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
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\$):	700.000,00
IMOBILIÁRIA:	Special Imóvels Tatapi	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-26727200
OBSERVAÇÃO: Terreno com casa antiga para demolição.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,01	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA CF:	+0,13	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,37	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:	1.478,87
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.849,95
		VARIAÇÃO:	1.250,9
		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 - 2023			☒ UTILIZADO: DATA DA PESQUISA: 20/10/2023		
SETOR: 055	QUADRA: 104	ÍNDICE DO LOCAL: 1,15816	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Taguáto			NÚMERO: 189		
COMP:	BARRIO: Via Corde		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:	245,00	TESTADA - (ot) m:	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,75
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUEMA:	H&C
TOPOGRAFIA:	caindo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA:	131,00 M²
PADRÃO CONSTR:	casa econômica	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL:	58 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (N):	0,383
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:			
VALOR CALCULADO (R\$):	105.039,21	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Orienta	VALOR VENDA (R\$):	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	8,00
MOBILIÁRIA:	Roberto Vergueiro Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-29888738				
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,38	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1,585,21
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2,340,23
		VARIAÇÃO: 1,4763
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/10/2023	
SETOR: 055	QUADRA: 33	ÍNDICE DO LOCAL: 955.30	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tamandé		NÚMERO: 771	
COMP: 1	BAIRRO: Vila Cordeiro	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: 05508-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	224.00	TESTADA - (ct) m:	16.00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROP. EQUIV. (Pe):	14.00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR:	galpão simples	ÁREA CONSTRUIDA:	280.00 m²
COEF. PADRÃO:	1.125	IDADE REAL (Id):	25 anos
VAGAS:	0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0.692
VALOR CALCULADO (R\$):	573.139.32	CUSTO BASE (R\$):	1.956.58
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0.00
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:	Direta	VALOR VENDA (R\$):	888.888.00
IMOBILIÁRIA:	E. Paralela Imóvel	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	8.00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-28515420
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.57	FT ADICIONAL 01: 0.00
TESTADA CT:	-0.09	FT ADICIONAL 02: 0.00
PROFUNDIDADE Cp:	0.34	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 Pt:	0.00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.540.40
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.968.81
		VARIAÇÃO: 1.817.2
		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 ID			
NÚMERO DA PESQUISA (SAO PAULO - SP - 2023)		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023	
SETOR: 05a	QUADRA: 245	ÍNDICE DO LOCAL: 1,832/19	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Mariano de Sousa		NÚMERO: 311	
COMP: Alameda do nº 650	BARRO: Vila Cordeão	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 (A1) m²:	350,00	TESTADA - (ct) m:	7,00
PROF. SQMIV. (Pw):	50,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESGOMA:	Não		
TOPOGRAFIA:	calado para as fundações 3%		
CONSISTÊNCIA:	1600		
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:	Direta	VALOR VENDA (R\$):	858.888,08	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	8,00
IMOBILIÁRIA:	Tabaspi House				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-37981331				
Terreno com edificação antiga para demolição.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz:	-0,02	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.185,71
TESTADA Ct:	0,07	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.461,01
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.126,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fo:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/10/2023		
SETOR: 11a	QUADRA: 152	ÍNDICE DO LOCAL: 729,67	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Pereira Barbosa			NÚMERO: 55		
COWP: BARRIO: Vila Cordeão		CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _T) m²:	379,00	TESTADA - (a _T) m:	10,00	PROP. EQUIV. (P _{eq}):	37,90
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	cálculo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 43 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D _c):	0,530	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		246.379,22	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 758.008,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	Além Soluções Imobiliárias				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-971458797				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Loc:	1,39	FF ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.125,65
TESTADA Ct:	0,00	FF ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.921,32
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FF ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	2.2399
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FF ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FF ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FF ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				



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: Avenida Horbério Mayer, 255 P2

DATA: 20/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 144.913 - 9ª CRI-SP

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Ce	Pm1	Pm2	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.595,97
☒ Testada	8,00
☒ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒ 1	Rua Apetribu, 55	1.646,55	2.225,34	1,3515	1,0002
☒ 2	Rua Delhi, 51	2.180,34	2.466,17	1,1311	1,0000
☒ 3	Rua Gedão Pimenta, 460	1.684,55	1.812,26	1,0764	1,0000
☒ 4	Rua Imã Clotilde, 43	1.916,74	2.800,70	1,4627	1,0002
☒ 5	Rua Nhandede, 198	2.301,14	2.406,94	1,0468	1,0000
☒ 6	Rua Pedreira, 256	2.046,33	2.389,74	1,1665	1,0001
☒ 7	Rua Picinguaba, 31	1.478,07	1.849,95	1,2509	1,0001
☒ 8	Rua Taguaro, 189	1.555,21	2.340,23	1,4760	1,0003
☒ 9	Rua Tamandê, 771	1.548,48	2.948,81	1,9172	1,0004
☒ 10	Rua Mariana de Sousa, 311	2.185,71	2.461,01	1,1260	1,0000
☒ 11	Rua Pereira Barbosa, 55	1.125,65	2.521,32	2,2399	1,0011

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

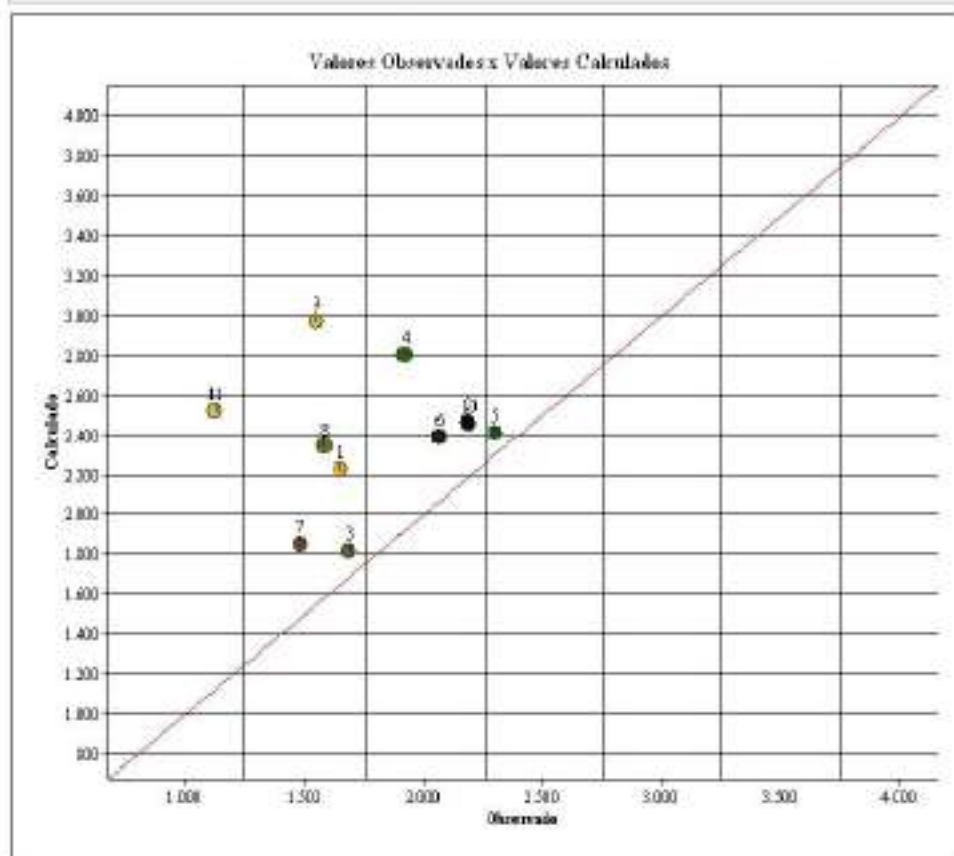
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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

ADERÊNCIA

Num.	Observado	Calculado
1	1.646,55	2.225,36
2	2.180,34	2.466,17
3	1.684,56	1.813,26
4	1.916,74	2.803,70
5	2.301,14	2.408,94
6	2.066,33	2.389,74
7	1.478,87	1.849,95
8	1.585,21	2.340,23
9	1.548,48	2.968,81
10	2.185,71	2.461,01
11	1.125,65	2.521,32

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: Avenida Norberto Mayer 284 - Vila Cordeão SÃO PAULO - SP		Data: 20/10/2023				
Cliente: Avaliação								
Área m²: 324,20		Modalidade: Venda						
Distribuição espacial								
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS					
Média Unitários: 1.792,69			Média Unitários: 2.386,23					
Desvio Padrão: 345,04			Desvio Padrão: 344,72					
- 30%: 1.124,55			- 30%: 1.670,36					
+ 30%: 2.390,50			+ 30%: 3.102,09					
Coeficiente de Variação: 50,3650			Coeficiente de Variação: 14,4500					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		IO
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☐	Seleção de situação paradigmática	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	8	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	A apresentação do informe reflete todos os aspectos dos dados analisados	☒	A apresentação do informe reflete todos os aspectos dos dados analisados	☐	A apresentação do informe reflete todos os aspectos dos dados analisados	☐	3
4	Identificação dos dados de custo fator a preços de fatores	0,80 a 1,20	☐	0,50 a 0,80	☒	0,40 a 0,50	☐	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.386,23								
TESTADA: -0,0500								
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.287,89000								
PROFUNDIDADE: 0,0000								
FATOR ÁREA: 0,0000								
VALOR TOTAL (R\$): 739.786,64								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma								
INTERVALO MÍNIMO: 2.243,43								
INTERVALO MÁXIMO: 2.528,83								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando								
INTERVALO MÍNIMO: 2.131,00								
INTERVALO MÁXIMO: 2.432,78								
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$V_t = A_t \times (V_u)$$

Onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

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

O Coeficiente de frente (C_f) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (F_p) e a Frente de referência (F_r), onde:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites, } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r, \text{ ou seja:}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ibape SP
Qualidade em projetos e consultorias

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(QUALITAS IBAPE - INSTITUTO FIDUCIÁRIO NACIONAL)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Características e Recomendações	Observações gerais					
		Frente e Profundidade	Expoente do Fator Profundidade	Expoente da Frente	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)				
		Referências	Expoente do Fator Profundidade	Expoente da Frente	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)				
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)				
		F _r	P _m	P _{máx}	"r"	"p"	C _a	C _a			
Grupo I Zonas de uso misto de uso horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	6	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	125 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo I Zonas de uso misto de uso horizontal	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo I Zonas de uso misto de uso horizontal	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,80	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 – 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical (ocupação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	15 Mínima	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	2000 (1)²	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)² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
Grupo II Zonas ocupação vertical (ocupação)	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	15 Mínima	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1800	800 – 2.500 (1)²	
Grupo II Zonas ocupação vertical (ocupação)	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	15 Mínima	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.500 – 4.000 (1)²	

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

Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)

Obs.: Ce definido para 2.ª Zona – não se aplica
Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;

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 quanto à consistência do terreno;

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		

- 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		

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP através de sua Câmara de Avaliações recomenda que quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.



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

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 PADRÃO ECONÔMICO

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

- **Pisos:** em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.
- **Paredes:** geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.
- **Instalações elétricas:** mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Foc – Fator de Adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

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 (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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

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			
Nº	Estado de conservação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma revisão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação semimontada ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,08	Edificação semimontada ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem encapação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples, a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas rotineiramente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se for necessária. Substituição de reparos importantes na impermeabilização ou do telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação em ruínas	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.3.- VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma simples das parcelas Terreno mais Benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0.

VI = VT + VB, onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 324,20 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.386,23/m²

Fp = 8,00 m

Fr = 10,00 m (testada e referência)

Pe = 40,525 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Expoente do fator frente “f” = 0,20

Expoente do fator profundidade “p” = 0,50

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

4.1.1.- CÁLCULO DO FATOR FRENTE

$$C_f = (F_p/F_r)^{0,20} = (8,00/10,00)^{0,20} = 0,956358$$

4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

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

$$C_p = (40,00/40,525) + \{[1 - (40,00/40,525)] \times (40,00/40,525)^{0,50}\}$$

$$C_p = 0,999915$$

4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$V_u = R\$ 2.386,23 \times [1 + (0,956358 - 1) + (0,999915 - 1)]$$

$$V_u = R\$ 2.281,89/m^2$$

4.1.4.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 2.281,89/m^2 \times 324,20 m^2 = R\$ 739.788,74$$

Ou em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 740.000,00$$

(setecentos e quarenta 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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a edificação se enquadra na classe 3 – Comercial, grupo 3. - Galpão e no padrão 3.1 “Galpão Padrão Econômico” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Grupo 3.3.- Galpão

Padrão Construtivo: 3.1 - Padrão Econômico

Valor Unitário Adotado: 0,609 x R8N

$Vu = 0,609 \times R\$ 1.956,58/m^2 = R\$ 1.191,56/m^2$

Área construída = 324,20 m²

Idade física = 28 anos

4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS

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

$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$, onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 324,20 m²

Vu = valor unitário da construção = R\$ 1.191,56/m²

R = valor residual = 0,20

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

X = Idade real = 28 anos

Ir = Vida Referencial = 60 anos

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

K = 0,5440

Substituindo e calculando:

$VB = 320,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.191,56/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5440 \times (1 - 0,20))$

$VB = \text{R\$ } 242.382,90$

Ou em números redondos:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 242.000,00

(duzentos e quarenta e dois mil reais)

4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$VI = \text{R\$ } 740.000,00 + \text{R\$ } 242.000,00 = \underline{\text{R\$ } 982.000,00}$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 982.000,00

(novecentos e oitenta e dois mil reais)

VALOR DA PARTE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 491.000,00

(quatrocentos e noventa e um mil reais)

Base: outubro / 2023

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

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo pericial, o valor de mercado para a metade ideal (50%) do imóvel, assim descrito na matrícula nº 144.913, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.076/1.083), corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 144.913, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Avenida Norberto Mayer, nº 286, Vila Carrão – São Paulo/SP

R\$ 982.000,00

(novecentos e oitenta e dois mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 491.000,00

(quatrocentos e noventa e um mil reais)



Base: outubro / 2023

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

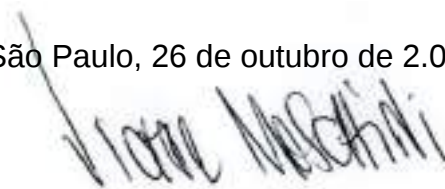
VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

7.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo 49 (quarenta e nove) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2.023.



Eng. Victor Hugo Moschini
CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

CRED-LESTE X FORNECEDORA CINEMATOGRAFICA E OUTROS

Data de atualização dos valores: maio/2024

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios legais

1 - Valor original do débito		
20/06/2005 - R\$ 381.066,87 (+)		R\$ 1.058.323,03
JUROS MORATÓRIOS LEGAIS (+)		R\$ 2.393.491,77
Cláusula penal – 20% (+)		R\$ 211.664,61

	Sub-Total	R\$ 3.663.479,41
Honorários advocatícios execução (10,00%) - (+)		R\$ 366.347,94
Honorários advocatícios embargos (10,00%) - (+)		R\$ 366.347,94
levantamento - 05/12/2019 - - honorários sucumbência		
- R\$ 22.866,02 (-)		R\$ 32.740,04
levantamento – 24/04/2023 - - honorários		
sucumbência - R\$ 626,46 (-)		R\$ 647,74
TOTAL – HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA		R\$ 699.308,10