

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

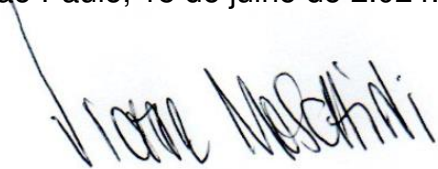
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO

PROCESSO DIGITAL Nº. 0006811-54.2020.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ ROBERTO PINTO CARNEIRO**, em face de **RODRIGO MUZA 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 o imóvel situado na Rua Mandioré, nº 349, Vila Formosa, São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2.024.


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 71.536, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Mandioré, nº 349, Vila Formosa, São Paulo/SP

R\$ 940.000,00

(novecentos e quarenta mil reais)



Base: julho/2024

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 71.536, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 615/619):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
71.536	01	São Paulo, 26	de outubro de 19 82
IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situados à Rua Mandioré, nº 349, antiga Rua Saigon, nº.247, parte do lote 09, da quadra 47, na VILA FORMOSA, medindo 6,75ms de frente do lado esquerdo que confina com o prédio nº.249, mede 46,50ms, do lado direito que divide com João Gonçalves, mede 45,00ms, e nos fundos mede 5,47ms onde confina com propriedade de Antonio Fonseca.			
PROPRIETÁRIOS: PEDRO ALMEIDA DIAS, RG.2.862.726-SP, e sua mulher MARIA MACHADO DIAS, RG.1.985.606-SP, CPF (ambos) nº.035.008.458-00, brasileiros, proprietários, casa-/dos sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/-77, domiciliados na Cidade de Muzambinho, Estado de Minas Gerais.			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 623. 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, 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.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação inacabada consistente de superestrutura em concreto armado, localizada na Rua Mandioré, nº 349, Vila Formosa, São Paulo/SP.

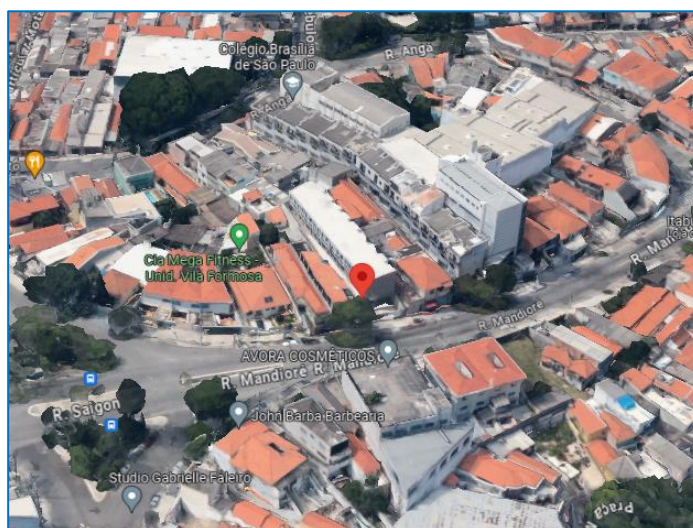
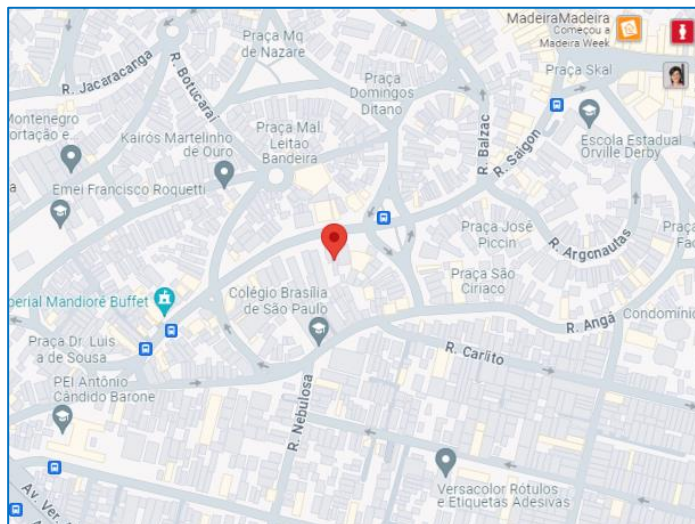


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



Rua Mandioré, no trecho onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

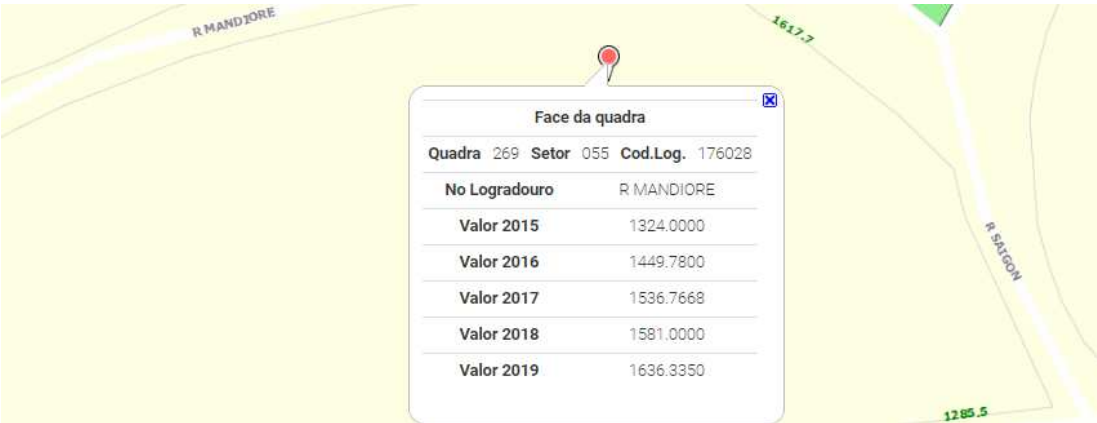
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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

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:	269
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.636,33



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 e a Planta da Quadra são apresentadas a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024
Cadastro do Imóvel: 055.269.0059-2	
Local do Imóvel: R MANDIORE, 349 CEP 03360-015 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R MANDIORE, 349 CEP 03360-015	
Contribuinte(s): CPF 269.174.938-05 RODRIGO MUZA	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	289
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	289
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	150
Área ocupada pela construção (m²):	150
Ano da construção corrigido:	1967
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.995,00
- da construção:	1.951,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	562.661,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	76.089,00
Base de cálculo do IPTU:	638.750,00
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 2024.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
055.269.0059-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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 baixas e médias.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da própria Rua Mandioré, Rua Saigon, Rua Angá, Avenida Dr. Eduardo Cotching e de logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

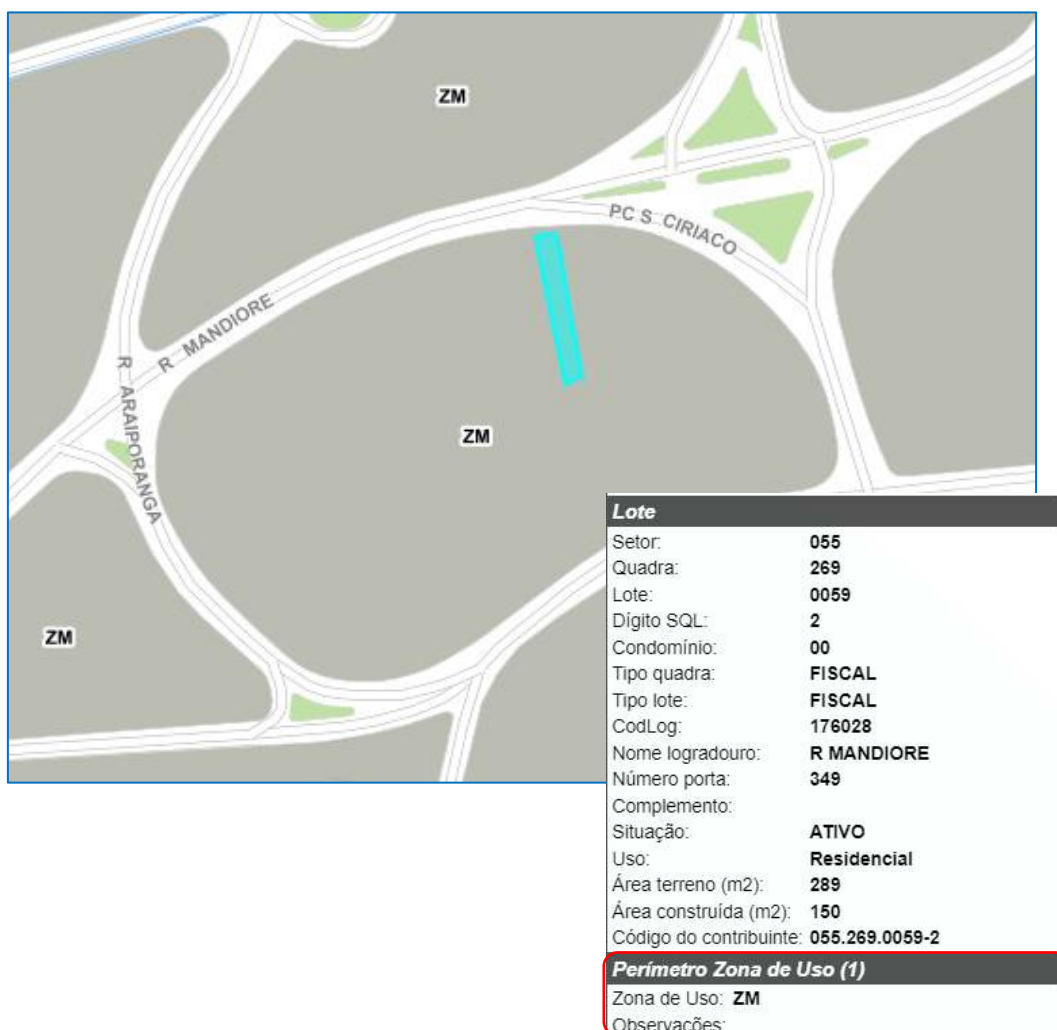
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@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: vhmochini@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				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	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	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

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

Possui testada de 6,75 metros em projeção para a Rua Mandioré e área total de 289,00 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 42,81 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação inacabada consistente de superestrutura em concreto armado, contendo pavimento térreo e 3 (três) pavimentos superiores, com estruturas de fundações concluídas, paredes de vedação e fachadas em blocos de concreto desprovidas de revestimento, pavimentação constituída pela concretagem das lajes pré-fabricadas sem contrapiso, desprovida de portas/janelas/esquadrias. Possui em parte eletrodutos embutidos nas paredes e lajes, entretanto, desprovida de instalações elétricas, instalações hidráulicas básicas para coleta de águas pluviais inacabadas, desprovida de portas e janelas, banheiros desprovidos de aparelhos sanitários, louças ou metais e cobertura constituída pela laje do último pavimento.

De acordo com o Projeto de Reforma com Aumento de Área de Habitação de Interesse Social (INDFERIDO), colacionado à fls. 377, trata-

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

se de edificação residencial multifamiliar contendo 14 (catorze) unidades residenciais, distribuídas conforme reproduções a seguir:

	14 Unid.Res.	Á. Comp.	Total
Pav. Térreo	Apto 02	42.73	42.73
	Apto 03	42.48	42.48
	Apto 04	40.25	40.25
Pav. 1º	Apto 21	44.28	44.28
	Apto 22	42.73	42.73
	Apto 23	42.48	42.48
	Apto 24	40.25	40.25
Pav. 2º	Apto 31	44.28	44.28
	Apto 32	42.73	42.73
	Apto 33	42.48	42.48
	Apto 34	40.25	40.25
Pav. 3º	Apto 42	42.73	42.73
	Apto 43	42.48	42.48
	Apto 44	40.24	40.24

QUADRO DE AREAS (m2) - TERRENO E=N/C R= 268.18m2									
PAVIMENTOS	A DEMOLIR	Á. EXISTENTE REGULAR			A REGULARIZAR		TOTAL COMP.	TOTAL N/ COMP.	TOTAL
		COMP.	N/COMP.	N/COMP. (ESTACIONAMENTO)	COMP.	N/COMP.			
MEDIDORES	--	--	--	--	--	1.10	--	1.10	1.10
3º PAV.	34.40	--	--	--	125.46	33.43	125.46	33.43	158.89
2º PAV.	6.45	--	--	--	169.74	23.63	169.74	23.63	193.37
1º PAV	6.45	--	--	--	169.74	23.63	169.74	23.63	193.37
PAV. TÉRREO	6.45	85.21	20.61	44.28	40.25	6.62	125.46	71.51	196.97
TOTAL	53.75	85.21	20.61	44.28	505.19	88.41	590.40	153.30	743.70
A REFORMAR= 743.70m2 A DEMOLIR 53.74 = TOTAL - 797.45									
T.O. = 73.44% C.A. = 2.77									

Conforme R. Sentença de fls. 434/436 dos autos principais, a partir do trânsito em julgado, determinou-se ao Réu a demolição das janelas que foram construídas sem atender às normas municipais, bem como os muros e paredes que atendem ao recuo de 1,50 metros.

As fls. 421 foi deferido o pedido da demolição de obra, com base no art. 536 § 1º, do CPC.

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

Na R. Decisão de fls. 426, o signatário foi honrado com a nomeação para realizar a prova pericial para apresentar orçamento detalhado para a demolição da obra irregular.

Conforme Laudo Pericial (fls. 489/517), no item 3.3 – Da impossibilidade de adequação da edificação em razão das infrações insanáveis – foram constatadas infrações insanáveis frente ao disposto no Plano Diretor Estratégico PDE e na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, considerando a impossibilidade de regularização de área superior ao coeficiente de aproveitamento básico da zona. Além das infrações insanáveis supracitadas, apurou-se a impossibilidade de adequação da edificação atualmente existente às posturas municipais, em razão das características construtivas da edificação inacabada, consistente de superestrutura em concreto armado, contendo pavimento térreo e 3 (três) pavimentos superiores, onde o recuo frontal obrigatório de 5,00 m não foi respeitado, e ainda em razão da impossibilidade da implantação do recuo lateral mínimo de 3,00 m, de ambos os lados, onde a altura da edificação é superior a 10,00 m de altura.

Portanto, tendo em vista a impossibilidade de adequação às Normas COE – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, deverá ser procedida a demolição total da edificação irregular executada pelo Requerido, no imóvel localizado na Rua Mandioré, nº 349.

Assim, apurou-se o valor necessário para a demolição da edificação irregular, no importe de **R\$ 167.900,00 (cento e sessenta e sete mil e novecentos reais)** – base: outubro de 2023, consistente de:

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

- Alvará Demolição/Responsável Técnico/Planejamento/Supervisão;
- Demolição alvenaria de tijolo comum s/ reaproveitamento: 204,85 m³;
- Demolição concreto martelo pneumático (lajes/vigotas): 36,83 m³;
- Descarte do entulho: 356,00 m³.

Item	Descrição	Qtd	Unid.	Mat. (R\$)	M.O. (R\$)	V. Total (R\$)
1	ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO					
1.1	Alvará Demolição/Responsável Técnico/Planejamento/Supervisão	1,00	verba	-	-	6.000,00
	Subtotal					6.000,00
	BDI (30%)					1.800,00
	SOMATORIA:					7.800,00

Item	Descrição	Qtd	Unid.	Mat. (R\$)	M.O. (R\$)	V. Total (R\$)
2	DEMOLIÇÃO					
2.1	02.102.000002 SER - Demolição de alvenaria de tijolo comum, sem reaproveitamento	204,85	m³	-	112,28	23.000,56
2.2	02.102.000006 SER - Demolição de concreto c/ martelo raspador pneumático	36,83	m³	558,21	321,38	32.395,30
	Subtotal					55.395,86
	BDI (30%)					16.618,76
	SOMATORIA:					72.014,62

Item	Descrição	Qtd	Unid.	Mat. (R\$)	M.O. (R\$)	V. Total (R\$)
3	DESCARTE DE ENTULHO					
3.1	32.100.000112 SER - Carga manual de entulho em caminhão basculante	356,00	m³	12,72	33,62	11.968,72
3.2	Caminhão basculante 6 m³ (frete R\$ 800,00 + descarte R\$ 130,00)	60,00	verba	930,00	-	55.800,00
	Subtotal					67.768,72
	BDI (30%)					20.330,62
	SOMATORIA:					88.099,34

VALOR NECESSÁRIO PARA EXECUÇÃO DA DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO IRREGULAR DE RESPONSABILIDADE DO REQUERIDO	167.913,95
--	-------------------

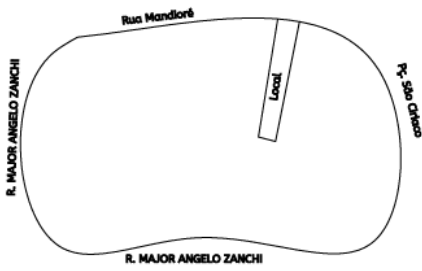
Portanto, para fins avaliatórios, será desconsiderada a construção com área total construída de 638,56 m², conforme projeto arquitetônico simplificado, idade física de 9 anos, podendo ser classificada como “3.2 – Galpão Padrão Simples”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “G” – necessitando de reparos importantes, bem como o custo para demolição da edificação irregular.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

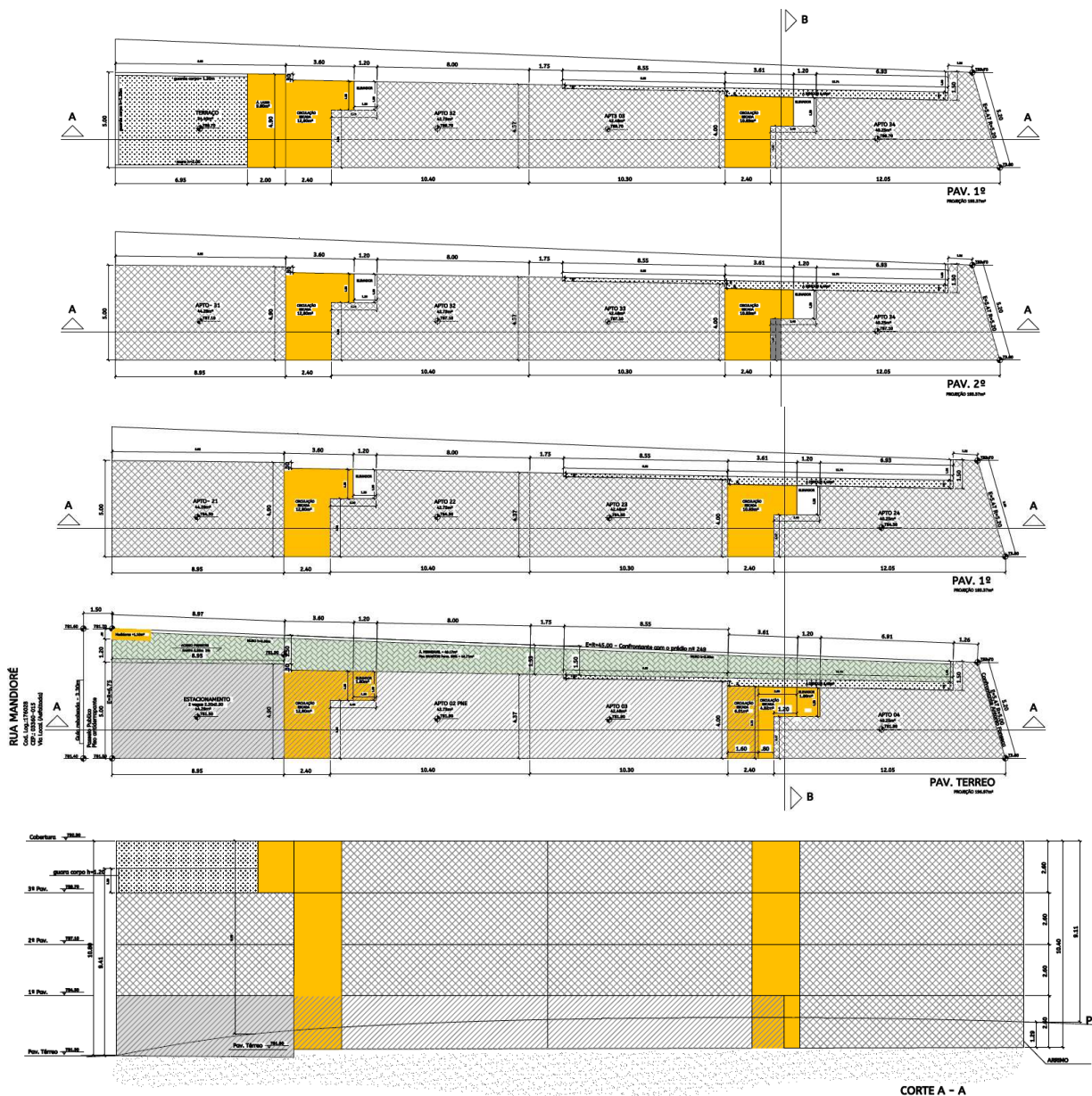
PROJETO SIMPLIFICADO		FL. 02/02
REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA ASSUNTO: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS LOCAL: RUA MANDIORÉ nº 349 LT-09 QD-47 VILA FORMOSA - SÃO PAULO PROPRIETARIO: RODRIGO MUZA CAT. USO: HIS SUB-CATEGOTIA: EHIS-2 ZONA : AF - ZM COD. LOG.: 176028 CEP: 03360-015 CONTRIBUINTE: 055.289.0059-2 ESCALA: 1:100		
SITUAÇÃO S/ ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DESTES PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO R.L. AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS CONFORME ART. 59 DA LEI 16.402/16. PROPRIETÁRIO: RODRIGO MUZA CPF.: 269.174.938-05 AUTOR DO PROJETO ARQ. NICOLA TADEU FLOCCO RRT- 11979671 CAU: A 94823-3 C.C.M. 2.316.442-5
ÁREAS (m2) TERRENO E=N/C R= 268.18 ÁREA A DEMIR = 53.74 ÁREA COMPUTAVEL =590.40 ÁREA NÃO COMPUTAVEL =153.30 TOTAL =797.45 T.O.=73.44% / C.A.=2.76		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CROQUI DO IMÓVEL



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 10:36, sob o número WTAT24701553492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006811-54.2020.8.26.0008 e código ggj701iq.

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



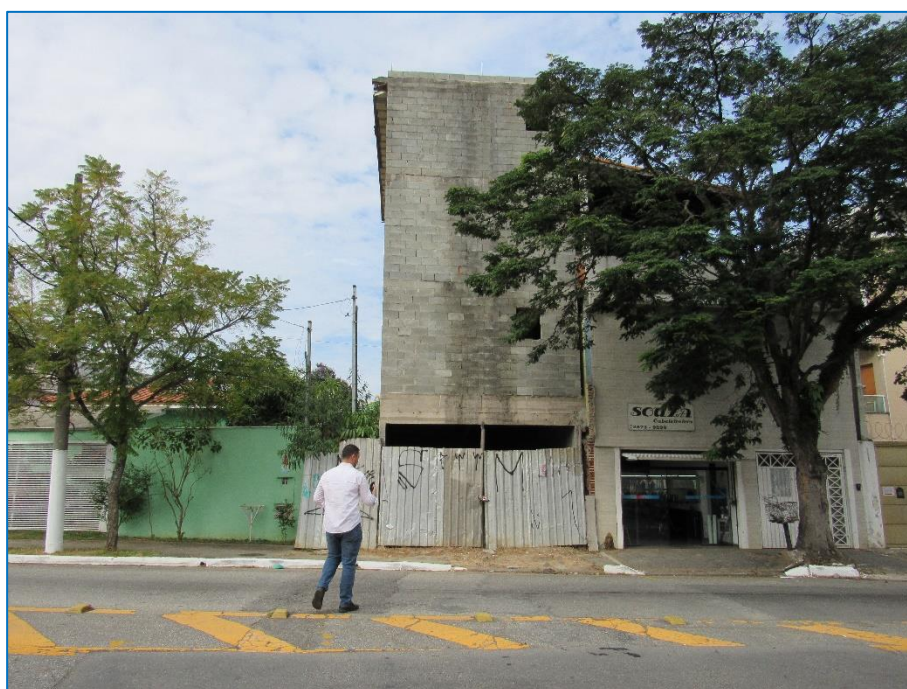
Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



Aspectos gerais da fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



Aerofotografia ilustrando as características gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



Aerofotografia ilustrando as características gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



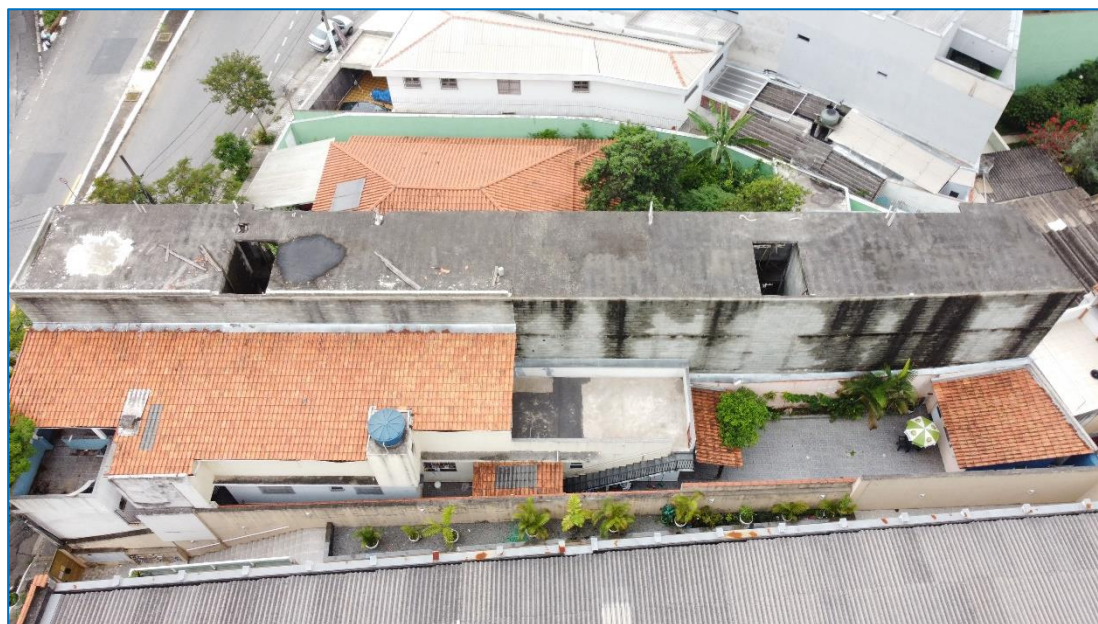
Aerofotografia ilustrando as características gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



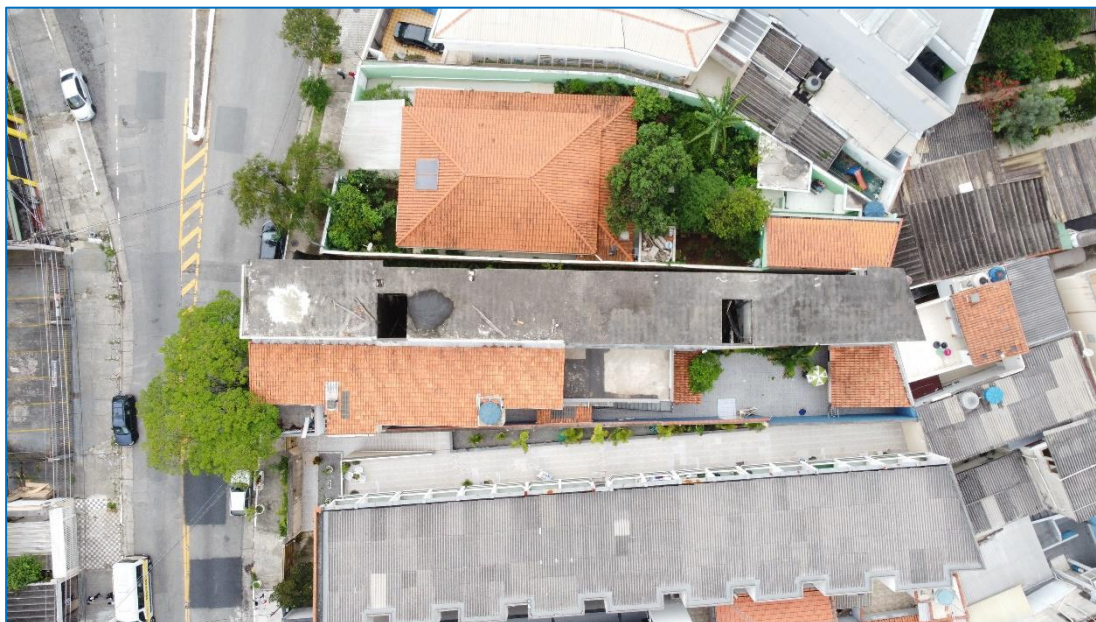
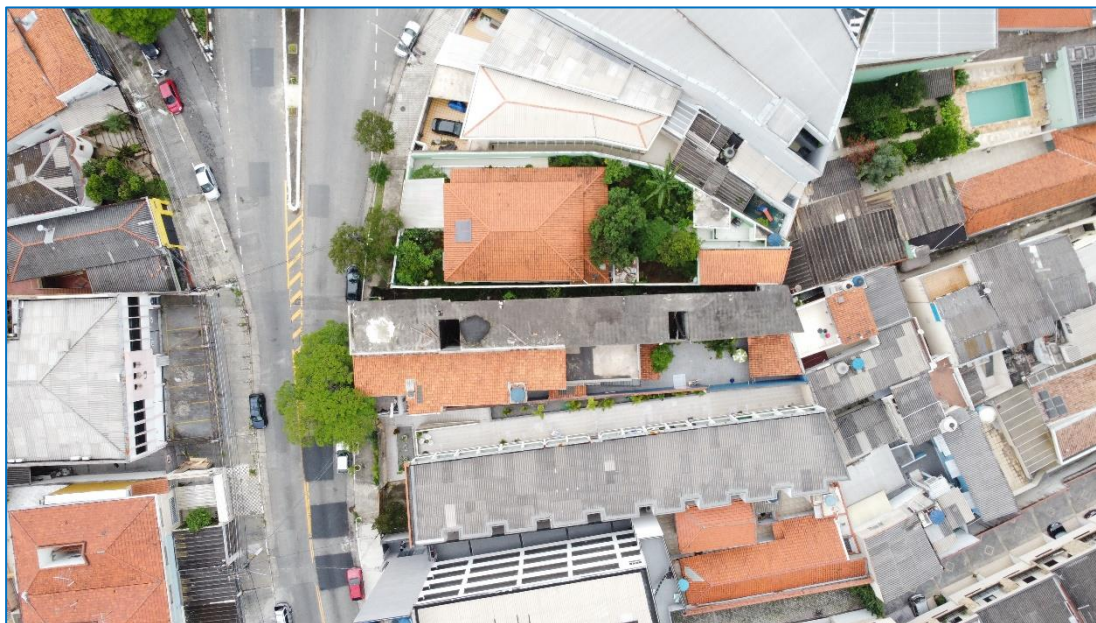
Aerofotografia ilustrando as características gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA MANDIORÉ, Nº 349



Aerofotografia ilustrando as características gerais da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

Vt = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.1.1.- TERRENO

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

3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES

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

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

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

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

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

Elasticidade de preços

Localização

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

Fatores padrão construtivo e depreciação

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

gmf = R\$ 4.159,57/m² - julho/2.024

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 - 2024	
SETOR : 053	QUADRA : 074
ÍNDICE DO LOCAL : 1.043,28	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Capitão Lorena	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa
CEP :	UF : SP
NÚMERO : 300	
CIDADE : SAO PAULO - 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:	312,00
TESTADA - (cf) m	8,15
PROF. EQUIV. (Pe) :	38,28
ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis Tatuapé		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26727200	
OBSERVAÇÃO :			
Zona Mista - ZM			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	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
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.596,15
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.180,35
		VARIAÇÃO :	1,6102
		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 - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 053	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 1.024,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria Afonso		NÚMERO : 617	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bom Sucesso Imóveis Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26712727	
OBSERVAÇÃO :			
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto - ZEUP			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,60	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cq :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.925,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.106,06
		VARIAÇÃO :	1,7457
		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 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 053	QUADRA : 648	ÍNDICE DO LOCAL : 1.047,42	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre Maurício		NÚMERO : 362	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	480,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	230,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL: 47 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,488	CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	333.816,89	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bom Sucesso Imóveis Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26712727		
OBSERVAÇÃO :	Zona Centralidade - ZC		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 : 3.054,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.816,97
		VARIAÇÃO : 1,5770
		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 4	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 053	QUADRA : 268
ÍNDICE DO LOCAL : 704,83	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Sousa Rocha	
NÚMERO : 17	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP
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:	225,00
TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	22,50
ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Avil Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-22251305
OBSERVAÇÃO :		
Zona Mista - ZM		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.856,64
		VARIAÇÃO : 2.4283
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024		
SETOR : 054	QUADRA : 132	ÍNDICE DO LOCAL : 1.412,77	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Uruguai			NÚMERO : 248		
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.235.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Pedro de Lima - Unidade Tatuapé				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26742222				
OBSERVAÇÃO :	Zona Mista - ZM				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.023,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.958,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2324
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	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 6	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 055	QUADRA : 145
ÍNDICE DO LOCAL : 1.542,15	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Condeúba	NÚMERO : 89
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP
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:	220,00
TESTADA - (cf) m	4,50
PROF. EQUIV. (Pe) :	48,89
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Parceiro Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-39262610		
OBSERVAÇÃO :			
Zona Mista - ZM			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.454,55
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.012,80
		VARIAÇÃO :	1,2274
		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 7	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024	
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 055	QUADRA : 262
ÍNDICE DO LOCAL : 1.412,77	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Elza Delphino Ribeiro	
NÚMERO : 264	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP
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:	291,00
TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	29,10
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclave até 5%
CONSISTÊNCIA :	seco
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Visão Global Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-21824100
OBSERVAÇÃO :		
Zona Mista - ZM		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.783,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.370,47
		VARIAÇÃO : 1,2109
		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 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SETOR : 055 QUADRA : 127 ÍNDICE DO LOCAL : 1.616,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lufécia

NÚMERO : 1497

COMP.: BAIRRO : Vila Formosa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 497,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,70

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ADM Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CONTATO : TELEFONE : (11)-25929594

OBSERVAÇÃO :
Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto - ZEUP

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.839,03
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.964,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0327
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 10:36 , sob o número WTAT24701553492. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006811-54.2020.8.26.0008 e código ggj701iq.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024		
SETOR : 055	QUADRA : 268	ÍNDICE DO LOCAL : 1.657,03	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Mandioré			NÚMERO : 398		
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	478,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,87
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-34699696				
OBSERVAÇÃO :					
Zona Mista - ZM					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.953,97
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.804,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9622
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



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		10	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 055	QUADRA : 269	ÍNDICE DO LOCAL : 1.636,33	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mandioré		NÚMERO : 449	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis Tatuapé		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26727200		
OBSERVAÇÃO :	Zona Mista - ZM		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.965,33
		VARIAÇÃO :	1,0983
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 056	QUADRA : 173	ÍNDICE DO LOCAL : 1.436,58	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Vale Formoso		NÚMERO : 337	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	204,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 57 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,371	CUSTO BASE (R\$): 1.986,73
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	225.094,42	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\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bomo Sucesso Imóveis Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26712727		
OBSERVAÇÃO :			
Zona Mista - ZM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	3.149,81
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.821,50
		VARIAÇÃO :	1,2132
		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 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024	
SETOR : 116	QUADRA : 160	ÍNDICE DO LOCAL : 760,72	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Baena		NÚMERO : 69	
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	185,00	TESTADA - (cf) m	12,10
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	15,29
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Castan Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26940655	
OBSERVAÇÃO :			
Zona Mista - ZM			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc:	1,15	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,28	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 :	1.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.306,17
		VARIAÇÃO :	2.3923
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024			
SETOR : 303	QUADRA : 008	ÍNDICE DO LOCAL : 762,79	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Montemagno		NÚMERO : 2663			
COMP.:	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	350,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 21 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,727	CUSTO BASE (R\$): 1.986,73		
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	756.768,60	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Special Imóveis Tatuapé				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26727200				
OBSERVAÇÃO :					
Zona Mista - ZM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,15	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.266,46
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.910,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2,1668
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida Mandioré, 349 DATA : 01/07/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 71.536 - 9º CRI/SP
Contribuinte: 055.269.0059-2
Zona Mista - ZM

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.636,33
☒ Testada	6,75
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Capitão Lorena ,300	2.596,15	4.180,35	1,6102	1,0002
☒ 2	Rua Maria Afonso ,617	2.925,00	5.106,06	1,7457	1,0002
☒ 3	Rua Padre Maurício ,362	3.054,55	4.816,97	1,5770	1,0002
☒ 4	Rua Sousa Rocha ,17	2.000,00	4.856,64	2,4283	1,0007
☒ 5	Rua Uruguá ,248	4.023,00	4.958,12	1,2324	1,0000
☒ 6	Rua Condeúba ,89	2.454,55	3.012,80	1,2274	1,0001
☒ 7	Rua Elza Delphino Ribeiro ,264	2.783,51	3.370,47	1,2109	1,0000
☒ 8	Rua Lufécia ,1497	3.839,03	3.964,38	1,0327	1,0000
☒ 9	Rua Mandioré ,398	3.953,97	3.804,70	0,9622	1,0000
☒ 10	Rua Mandioré ,449	2.700,00	2.965,33	1,0983	1,0000
☒ 11	Rua Vale Formoso ,337	3.149,81	3.821,50	1,2132	1,0000
☒ 12	Rua Antônio Baena ,69	1.800,00	4.306,17	2,3923	1,0007
☒ 13	Avenida Montemagno ,2663	2.266,46	4.910,88	2,1668	1,0005

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

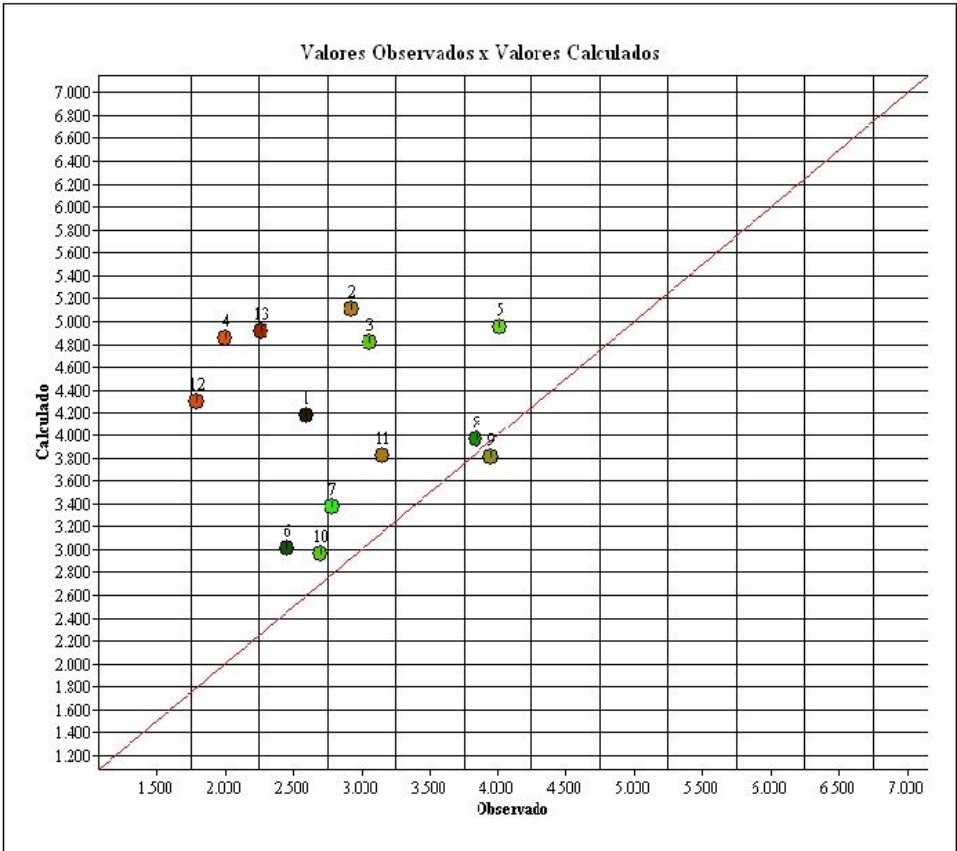
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.596,15	4.180,35
2	2.925,00	5.106,06
3	3.054,55	4.816,97
4	2.000,00	4.856,64
5	4.023,00	4.958,12
6	2.454,55	3.012,80
7	2.783,51	3.370,47
8	3.839,03	3.964,38
9	3.953,97	3.804,70
10	2.700,00	2.965,33
11	3.149,81	3.821,50
12	1.800,00	4.306,17
13	2.266,46	4.910,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Terreno	Local : Avenida Mandioré 349 - Vila Formosa SAO PAULO - SP	Data : 01/07/2024
Cliente : A		
Área m² : 289,00	Modalidade : Venda	
	Distribuição espacial	



VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.888,16	Média Unitários : 4.159,57
Desvio Padrão : 713,24	Desvio Padrão : 746,12
- 30% : 2.021,71	- 30% : 2.911,70
+ 30% : 3.754,60	+ 30% : 5.407,44
Coefficiente de Variação : 24,7000	Coefficiente de Variação : 17,9400

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.159,57		
TESTADA:	-0,0800	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MÚLTIPAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	3.837,30000	VALOR TOTAL (R\$):	1.108.979,29
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 3.878,96		INTERVALO MÍNIMO : 3.569,21	
INTERVALO MÁXIMO : 4.440,18		INTERVALO MÁXIMO : 4.105,39	
GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: III			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno: **$V_t = A_t \times (V_u)$** , onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

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

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

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Frente de referência:.....	10,00 metros
- Profundidade mínima para a região:.....	25,00 metros
- Profundidade máxima para a região:	40,00 metros
- Expoente do fator frente:	0,20
- Expoente do fator profundidade:	0,50
- Intervalo característico de áreas:	200 a 500 (m ²)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



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

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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	1500		800 - 2.500 (1*)			
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	2500		1.200- 4.000 (1*)			

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

- Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce). Obs.: Ce definido para 1.ª Zona – não se aplica.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores quanto à consistência do terreno

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

- Fatores relativos à topografia;

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

3.3.- 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.

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 = 289,00 m²

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 4.159,57/m²

Fp = 6,75 m

Fr = 10,00 m (testada e referência)

Pe = 42,80 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Expoente do fator frente “f” = 0,20

Expoente do fator profundidade “p” = 0,50

4.1.1.- CÁLCULO DO FATOR FRENTES

$$Cf = (Fp/Fr)^{0,20} = (6,75/10,00)^{0,20} = 0,924401741$$

4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

$$Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^p\}$$

$$Cp = (40,00/42,80) + \{[1 - (40,00/42,80)] \times (40,00/42,80)^{0,50}\}$$

$$Cp = 0,997823882$$

4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 4.159,57 \times [1 + (0,924401741 - 1) + (0,997823882 - 1)] =$$

R\$ 3.836,06/m²

4.1.4.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.836,06/m^2 \times 289,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.108.621,93$$

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

Ou em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.109.000,00

(Um milhão, cento e nove mil reais)

Base: julho de 2024.

4.2.- DO CUSTO PARA DEMOLIÇÃO

Tendo em vista a impossibilidade de adequação às Normas COE – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, deverá ser procedida a demolição total da edificação irregular executada pelo Requerido, no imóvel localizado na Rua Mandioré, nº 349. Apurou-se o valor necessário para a demolição da edificação irregular, no importe de **R\$ 167.900,00 (cento e sessenta e sete mil e novecentos reais)**.

Portanto, o valor do imóvel será dado através da subtração das parcelas, onde VD - Valor necessário para execução da demolição:

$$VI = VT - VD$$

$$VI = R\$ 1.109.000,00 - R\$ 167.900,00 = \underline{R\$ 941.100,00}$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 940.000,00

(novecentos e quarenta mil reais)

Base: julho / 2024

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 289,00 m² e área construída de 638,56 m² (irregular), matriculado sob nº 71.536, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 71.536, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Mandioré, nº 349, Vila Formosa, São Paulo/SP

R\$ 940.000,00

(novecentos e quarenta mil reais)

Base: julho/2024

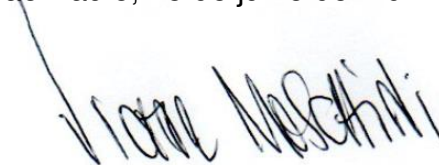
6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 51 (cinquenta e uma) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2.024.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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