

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

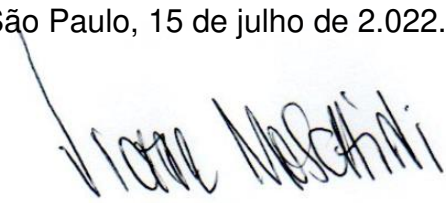
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO

PROCESSO DIGITAL Nº. 1006167-07.2014.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CASA MIMOSA – HIDRÁULICA E ACABAMENTOS LTDA.**, em face de **AI INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, 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 residencial denominado Casa 1, integrante do Condomínio Residencial José Piedade, situado na Rua José Piedade, nº 48, Vila Dalila, São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2.022.



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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 143.035, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Condomínio Residencial José Piedade – Casa 1

Rua José Piedade, nº 48, Vila Dalila – São Paulo/SP

R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais)

Base: julho/2022



Fachada do Condomínio Residencial José Piedade.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 143.035, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 251/252):

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
143.035	1

São Paulo, 17 de março de 2.010.

IMÓVEL:- CASA 1, localizada com frente para a via de circulação interna, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSE PIEDADE”, situado na Rua José Piedade, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, composta de dois pavimentos, Possui uma área privativa edificada de 48,05m², uma área de terreno comum de 45,61m², área de terreno ocupada pela projeção da edificação de 24,025m², área de terreno exclusivo de jardim e quintal de 3,70m², perfazendo uma área de construção total de 27,72m² e uma área total de terreno de 73,33m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 16,67%.

PROPRIETÁRIA:- A I INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Emilio Mallet nº 223, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.242.640/0001-10.

CONTRIBUINTE:- 057.181.0024-1 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R-5 na Matrícula nº 19.949 de 03 de setembro de 2007, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
 (Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram científicas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 351. O Sr. Eduardo, inquilino, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação assobradada de uso residencial, denominado Casa 1, integrante do Condomínio Residencial José Piedade, situado na Rua José Piedade, nº 48, Vila Dalila, São Paulo/SP.

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

CONTRIBUINTE:	057.181.0061-6
SETOR:	057
QUADRA:	181
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 618,93



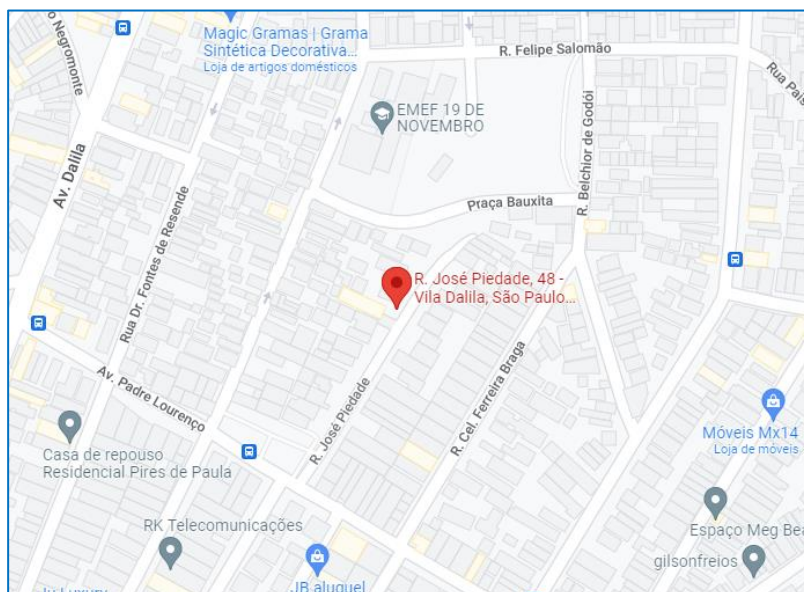
Face da quadra	
Quadra	181
Setor	057
Cod.Log.	111589
No Logradouro R. JOSE PIEDADE	
Valor 2015	502.0000
Valor 2016	549.6900
Valor 2017	582.6714
Valor 2018	598.0000
Valor 2019	618.9300

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



Rua José Piedade, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

A Certidão de Dados Cadastrais, a Planta da Quadra Fiscal e o Croqui do imóvel são mostrados a seguir

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 057.181.0061-6			
Local do Imóvel: R JOSE PIEDADE, 48 - CS 1 CEP 03521-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE PIEDADE, 48 - CS 1 CEP 03521-050			
Contribuinte(s): CNPJ 08.242.640/0001-10 A.I. INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	440	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1667
Área total (m²):	440		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	49	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	147	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2009		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	968,00		
- da construção:	1.686,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	67.700,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	68.570,00		
Base de cálculo do IPTU:	136.270,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/10/2022, 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

SETOR- 57

3ª ZONA.

1974

QUADRA- 181

Rev. 1975-10.163/75

1970-75

1972-10.2

1974-22.10.75

1975-memo. 13.126/75

Mun. 13.163/75

Rev. 1975 (1.9.75)

Rev. 1976-memo. 13.065/76

5/5/76-Rev. 1976

1978-memo 32243/77

(01.08.77) Ana Maria

Rev. 78-Pap. 72037/78-11-81

Rev. 32-Pap. 32016/81

02-11-81-Rev. 1981

ATU 82 PAP 33020/82

ATU 83 PAP 33.001/83 04/04/83-AT

PAP 42008/86

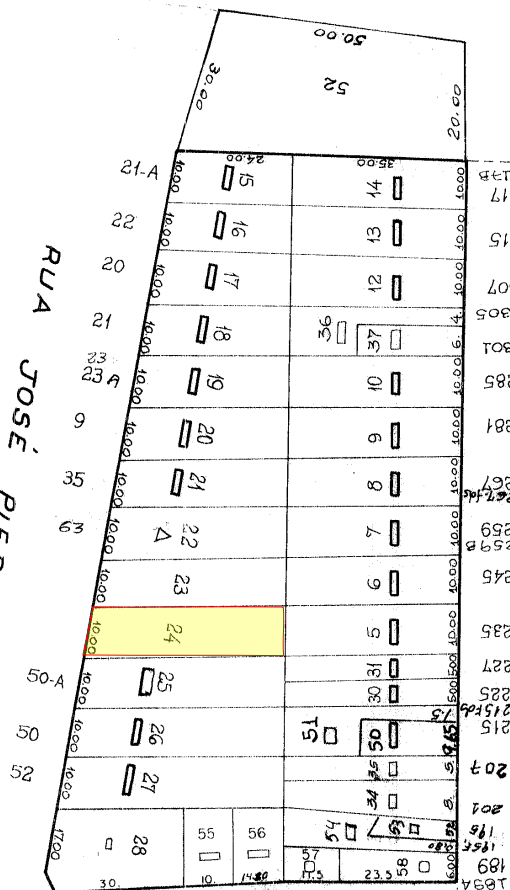
(0.7.86)-AT

PAP 42006/89 19-3-90/89

ATU 76 18/10/76-AT

ATU 98-5.8.98-AT

ATU 06 29/8 Vin



AT. PRAÇA BAUXITA
PRAÇA 2

C60 206 642622

COD 4

ultimo
 lote
 58

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



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 Avenida Padre Lourenço, Avenida Dalila e de logradouros circunvizinhos.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

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

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

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	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	ZEIS-5	5	125	20	1.000
		ZDE-1				
		ZDE-2				
	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
	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
	ZEPAM	ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
		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		Frente (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	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
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
057.181.0061-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial José Piedade é constituído de 6 casas assobradadas, com características de uso residencial, contendo: área de circulação de pedestres e vagas e garagem.

A Casa nº 1, integrante do Condomínio Residencial José Piedade, situado na Rua José Piedade, nº 48, Vila Dalila – SP, contém a área privativa edificada de 48,05 m², uma área de terreno comum de 45,61 m², área ocupada pela edificação de 24,025 m², área de terreno exclusivo de jardim e quintal de 3,70 m², perfazendo a área total de terreno de 73,33 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 16,67%, com direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva, para guarda de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, e encontra-se matriculado sob nº 143.035, no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

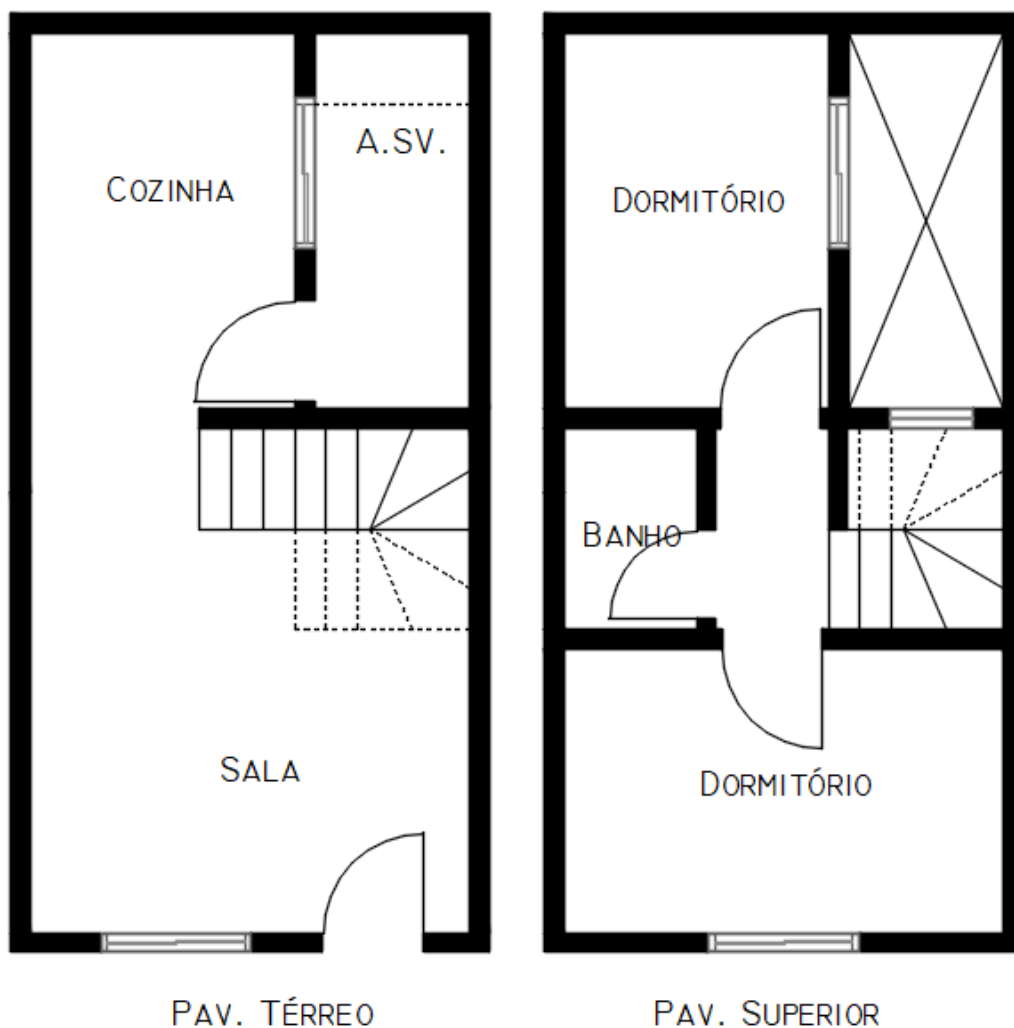
Possui: sala, cozinha e área de serviço no pavimento térreo, e dois dormitórios e banheiro no pavimento superior, podendo ser classificada como “casa padrão simples - limite médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 13 anos (2009), e enquadra-se na referência “D” – entre regular e necessitando de reparos simples.

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Condomínio Residencial José Piedade, e do imóvel avaliando (Casa nº 1), bem como o croqui da mesma:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CROQUI



CASA I – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE
RUA JOSÉ PIEDADE, Nº 48

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE



Fachada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Entrada de pedestres e acesso de veículos.



Vagas de estacionamento.

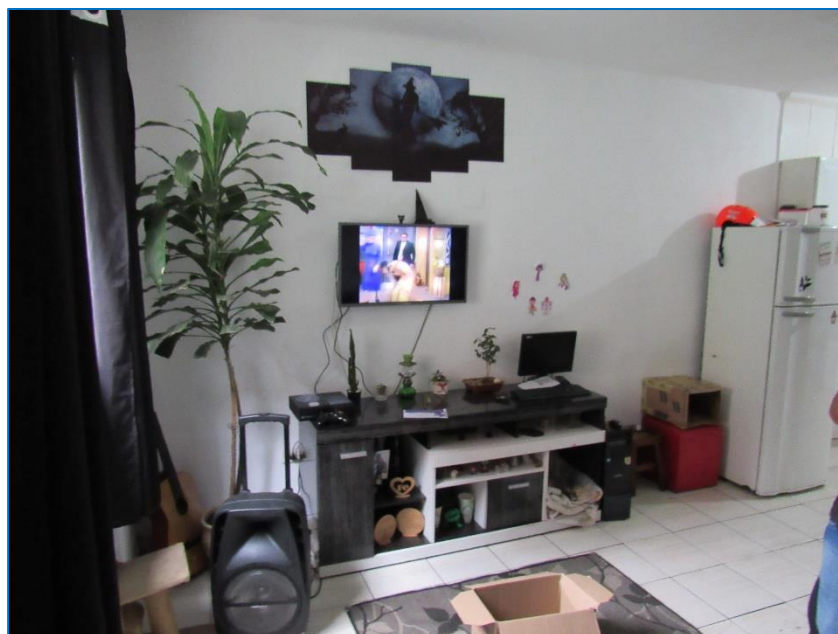
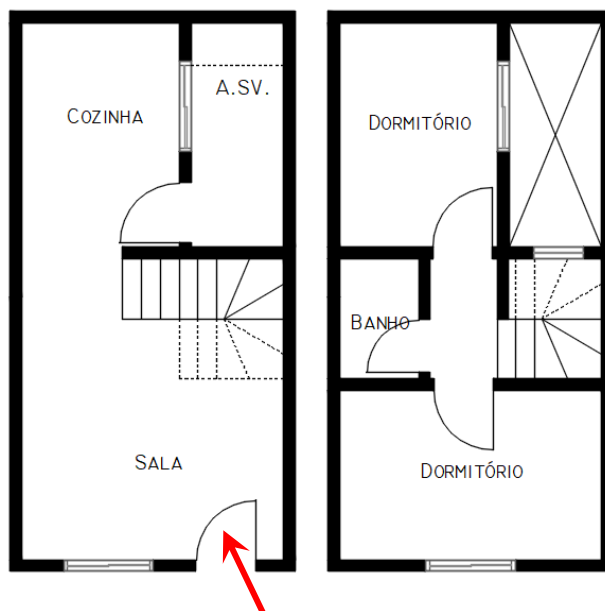


Circulação / acesso às casas.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. TÉRREO

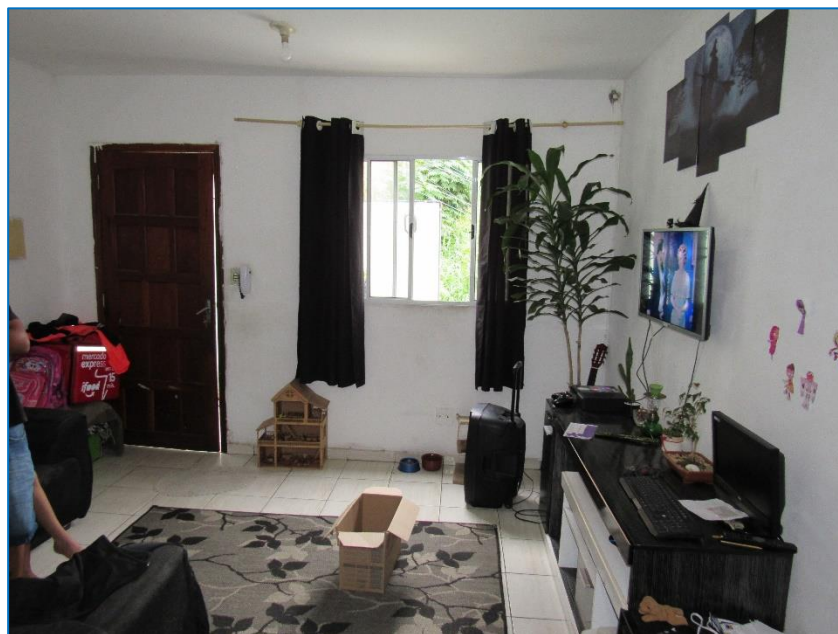
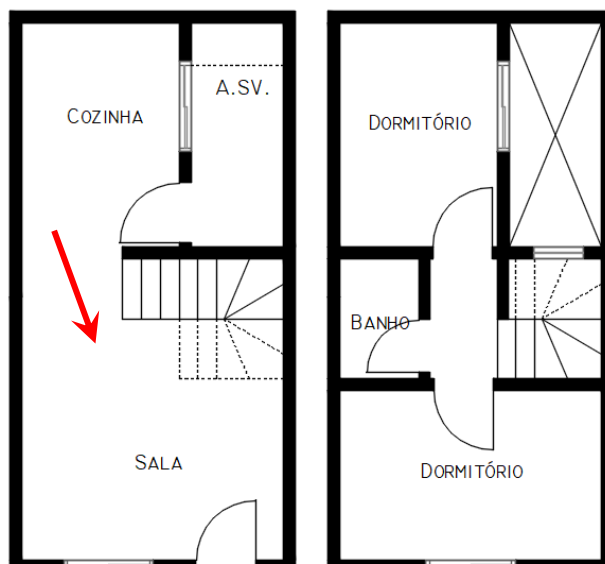


Sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. TÉRREO

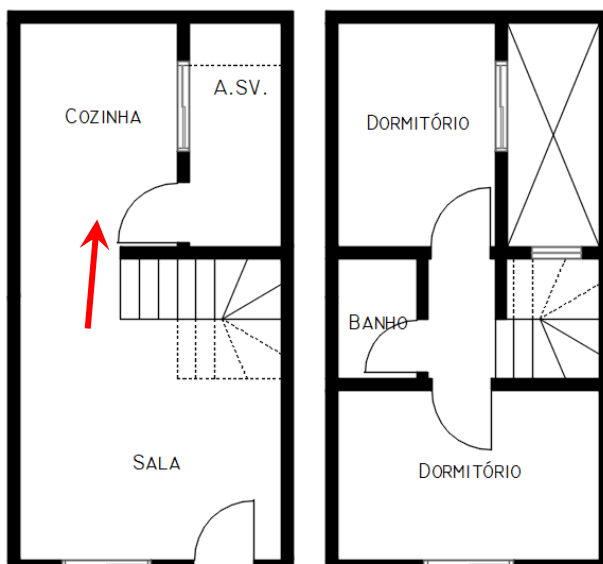


Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. TÉRREO

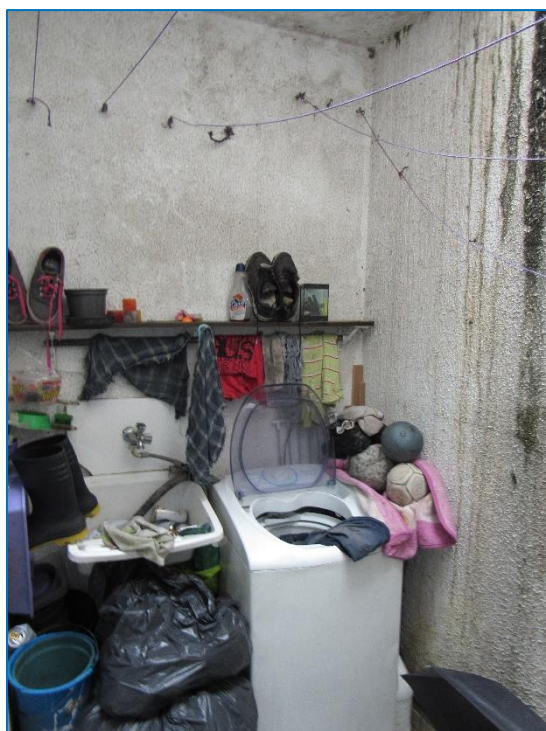
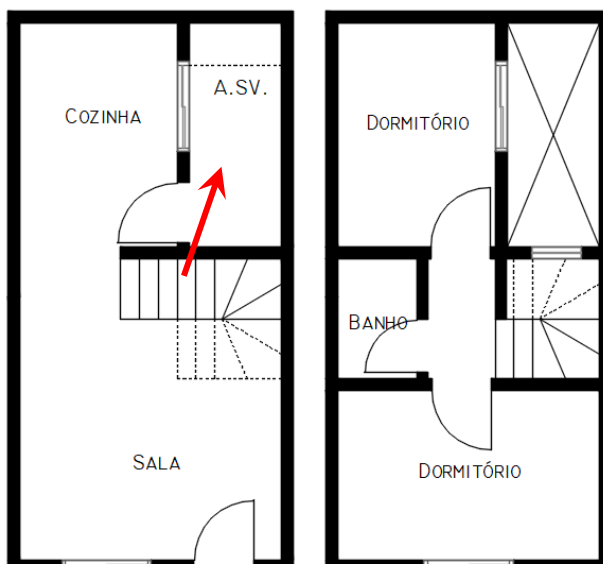


Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. TÉRREO

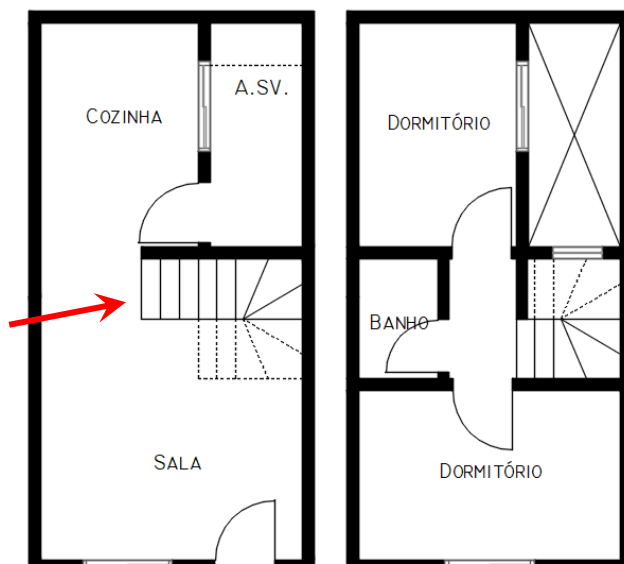


Área de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. TÉRREO

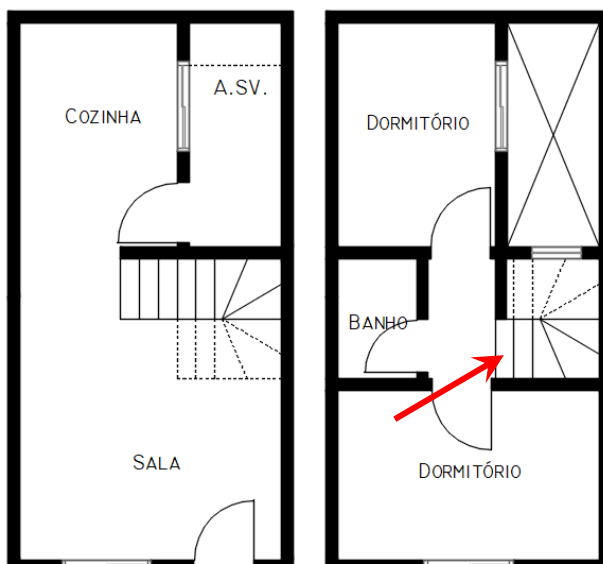


Escada de acesso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

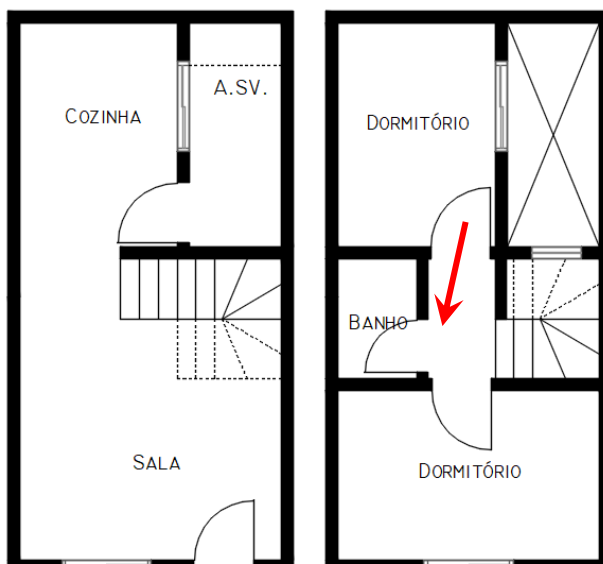


Outra vista da escada de acesso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

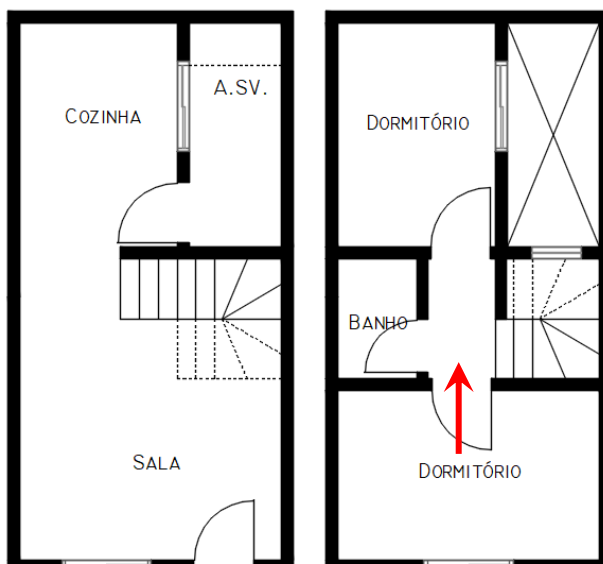


Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

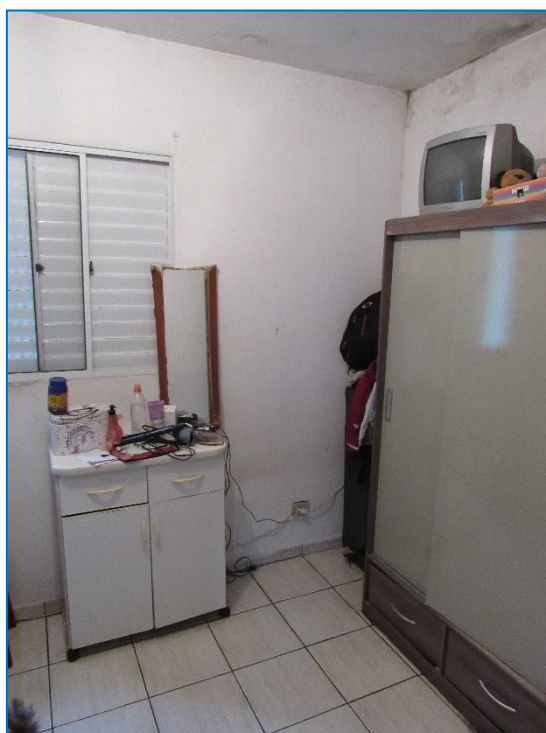
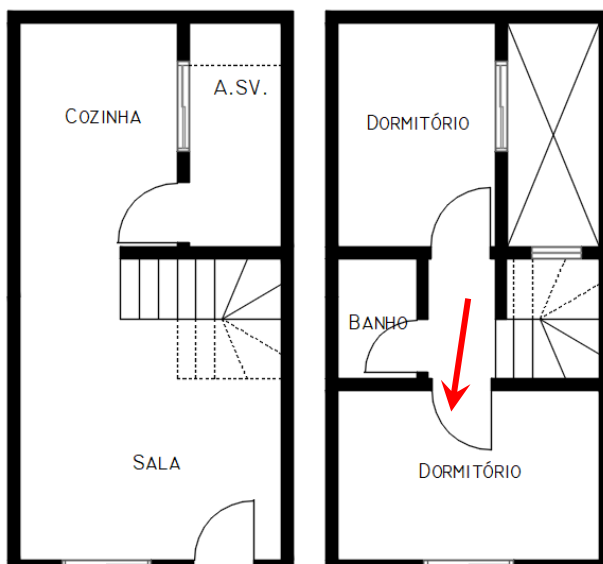


Outra vista da circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

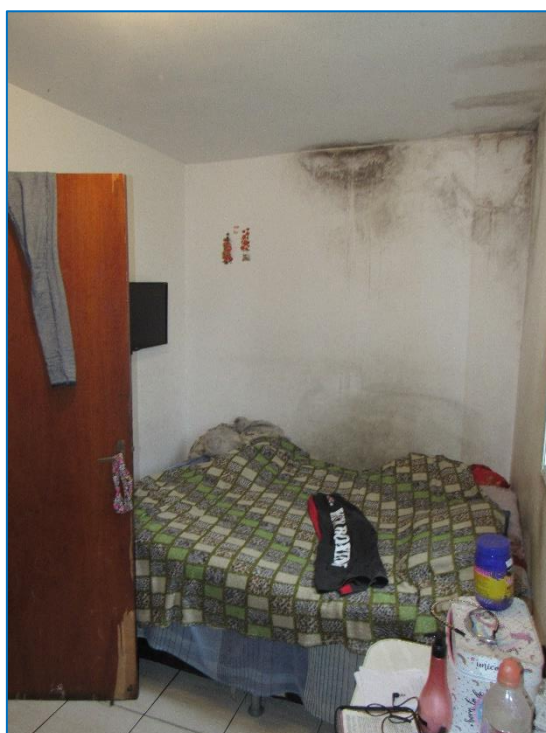
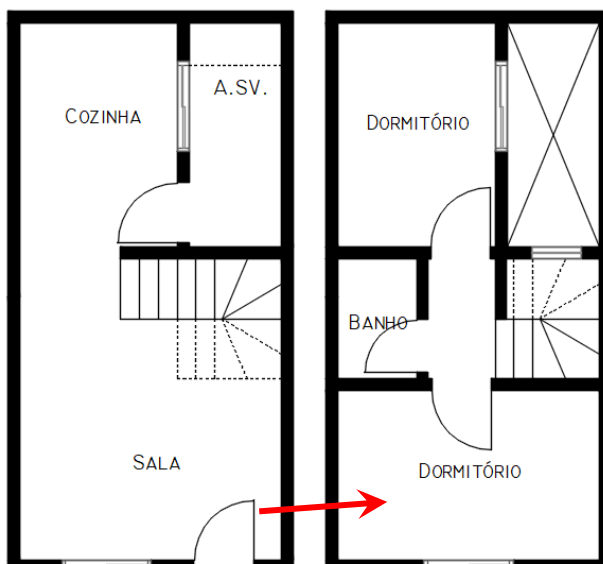


Dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

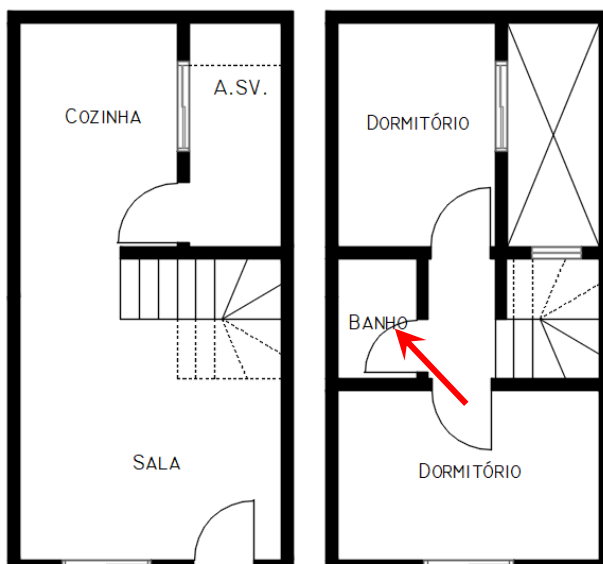


Outra vista do dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR

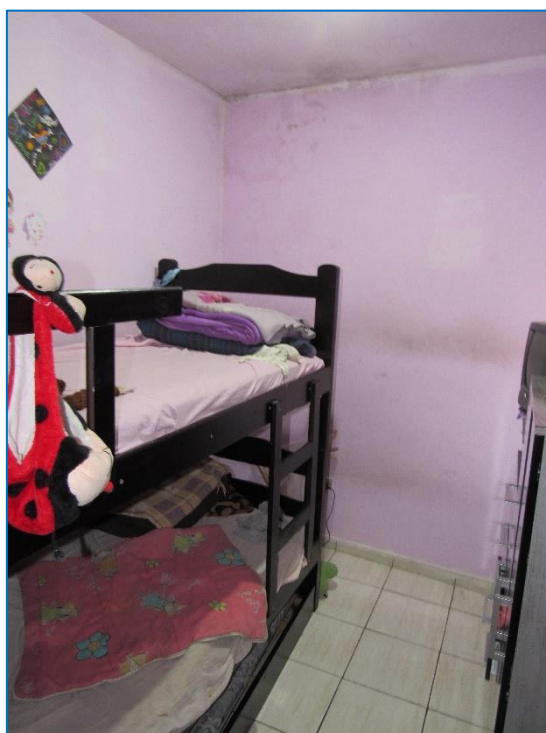
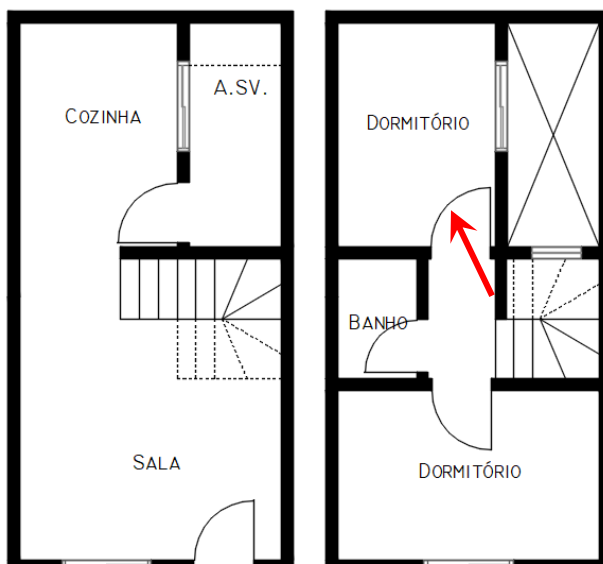


Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

CASA 1 – COND. RESIDENCIAL JOSÉ PIEDADE – PAV. SUPERIOR



Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos. 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, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em: **Vu = R\$ 4.690,76/m² – julho/2.022.**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

OBS: O valor unitário de R\$ 4.690,76/m² (quatro mil, seiscentos e noventa reais e setenta e seis centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir apresentada.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização, tipo do imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

- **OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

- **ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

- **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

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

Sem desoneração . R8-N

1.894,49

▲ 2,22%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

- DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO: o fator de depreciação será calculado por métodos, conforme a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “F_{OC}” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: F_{OC} = R + K * (1 - R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,20)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão: VB = A x V_u - F_{OC}, sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OC} = Depreciação pela idade e estado da construção

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
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

- **TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 055	QUADRA : 341	ÍNDICE DO LOCAL : 1.039,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gaspar de Lemos		NÚMERO : 436	
COMP. :	BAIRRO : Vila Dallia	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:	575,00	TESTADA - (cf) m :	11,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	52,27	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicve até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA M²:	60,00	CONSERVAÇÃO :	c - regular
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL :	2 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,968
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	IMOBILIÁRIA :	Diego Leone Belisk de Jesus
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-26826622
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-424,60	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-494,63	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022
 SETOR : 057 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 705,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Belchior de Godói NÚMERO : 181
 COMP. : BAIRRO : Vila Dália CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 400,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em alicve até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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

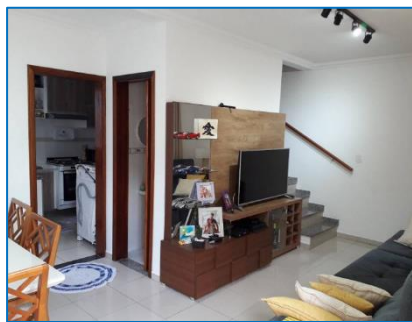
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Pereira Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-27836114

OBSERVAÇÃO :

Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -110,85	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 243,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.632,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0294
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

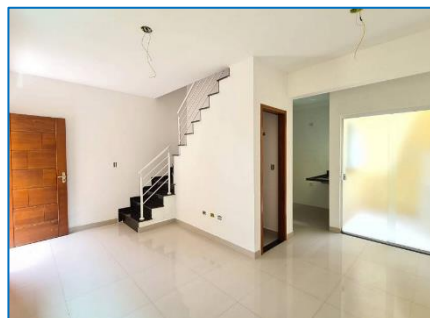


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 057	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 722,43	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Coronel Donato		NÚMERO : 344	
COMP.:	BAIRRO : Vila Dália	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:	287,00	TESTADA - (cf) m :	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	35,88	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	69,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	6 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,901	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$) : 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	José Carlos Trovella		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-998162911	
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-147,63	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-215,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.152,17
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.789,54
		VARIAÇÃO :	0,9296



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

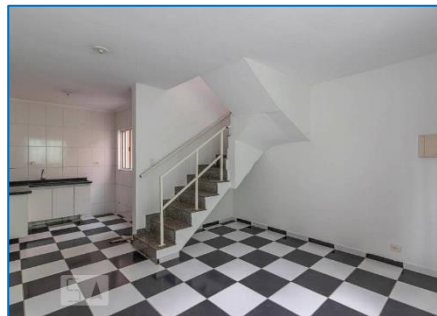
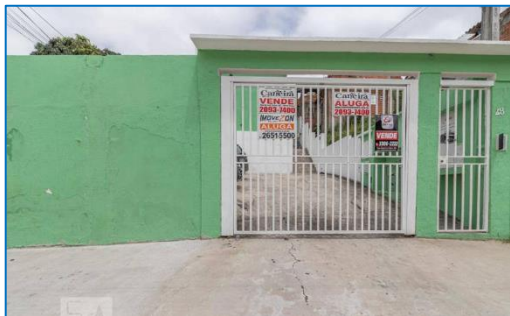
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 057	QUADRA : 181	ÍNDICE DO LOCAL : 618,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Piedade		NÚMERO : 48	
COMP. : Cond. Residencial José FBAIRRO : Vila Dailia		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:	440,00	TESTADA - (cf) m :	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	44,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	48,05		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	13 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,783		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$):	220.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios, 1 banheiro / 1 vaga			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	298,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.120,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.419,63
		VARIAÇÃO : 1,0725



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022
 SETOR : 057 QUADRA : 142 ÍNDICE DO LOCAL : 747,27 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Moacir Álvaro NÚMERO : 386
 COMP.: BAIRRO : Vila Dalila 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: 459,00 TESTADA - (cf) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,38
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em alicie até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 76,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BRK Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-32496297

OBSERVAÇÃO :

Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -138,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.026,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 521,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.409,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0952
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 057	QUADRA : 162	ÍNDICE DO LOCAL : 699,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Shalders		NÚMERO : 89	
COMP.: Cond. Residencial Cano		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:	569,00	TESTADA - (cf) m:	12,00
PROF. EQUIV. (Pe):	47,42	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	70,00	CONSERVAÇÃO:	c - regular
PADRÃO CONSTR.: casa simples		COEF. DE PADRÃO:	1,497
IDADE REAL:	6 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,944
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO:	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\$):	378.000,00
IMOBILIÁRIA:	Império Soluções Financeiras	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-926735282
OBSERVAÇÃO:			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-112,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-370,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.860,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.377,17
		VARIAÇÃO : 0,9007



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022
 SETOR : 057 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 705.87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vieira Pinto NÚMERO : 623
 COMP.: Residencial Vieira Pinto BAIRRO : Vila Dalila 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: 600,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (K): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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

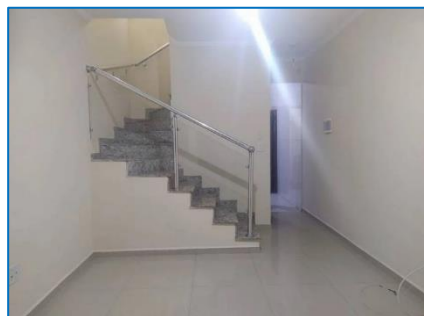
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 282.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : José da Guida Borges Leal
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-911516186

OBSERVAÇÃO :

Sobrado residencial em Condomínio tipo Village - com 2 dormitórios, 1 banheiro / 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -104,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.230,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 433,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.559,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0779
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022		
SETOR : 058	QUADRA : 176	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cachoeiro de Itapemirim			NÚMERO : 16		
COMP.:	BAIRRO : Vila Dalila		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:	390,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	39,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	40,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	22 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,720 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :		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\$) :	189.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Rinaldo Lucas				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :					
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios, 1 banheiro / 1 vaga					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-110,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.252,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	633,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.775,47
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1230
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		10	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 058	QUADRA : 137	ÍNDICE DO LOCAL : 627,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Plínio de Carvalho		NÚMERO : 107	
COMP.:	BAIRRO : Vila Dalila	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:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular	COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL : 12 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,902	CUSTO BASE (R\$):
0,00	VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2	VALOR CALCULADO:
0,00	VALOR ARBITRADO:	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\$):	425.550,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):
0,00	IMOBILIÁRIA :	DF Casa Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43692409		
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros / 1 vaga			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-12,64	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	4.787,44	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-203,81	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	4.570,99	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,9548	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

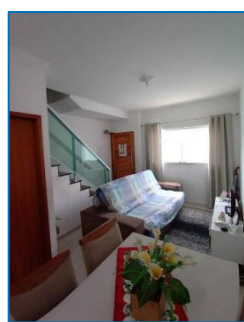
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 113	QUADRA : 048	ÍNDICE DO LOCAL : 570,28	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedro Talarico		NÚMERO : 453	
COMP.: Cond. Residencial Ibirap		BAIRRO : Vila Dália	
CEP :	UF : SP	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:	400,00	TESTADA - (cf) m :	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	43,00	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
PADRÃO CONSTR.: casa simples		COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL :	15 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,770
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	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\$): 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Josevaldo Lima dos Santos		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-981631497	
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Village - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	71,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	365,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.186,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.622,80
		VARIAÇÃO : 1.1043

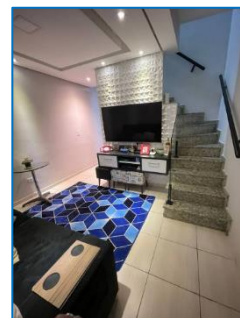


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2022	
SETOR : 116	QUADRA : 394	ÍNDICE DO LOCAL : 700,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mongubá		NÚMERO : 573	
COMP. :	BAIRRO : Vila Dália	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:	560,00	TESTADA - (cf) m :	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	56,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em alicve até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	65,00	CONSERVAÇÃO :	c - regular
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	COEF. DE PADRÃO :	1,497
IDADE REAL :	10 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,916
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	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\$) :	421.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Giselle Pina		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-947848525	
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado residencial em Condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios suítes, 3 banheiros / 1 vaga			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-136,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-315,64	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua José Piedade, 48

DATA : 12/07/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Sobrado em condomínio tipo Villagio - com 2 dormitórios, 1 banheiro / 1 vaga - Au = 48,05 m2

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	618,93
☒ Obsolescência	Idade 13
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Gaspar de Lemos ,436	5.250,00	4.330,77	0.8249
☒ 2	Rua Belchior de Godói ,181	4.500,00	4.632,15	1.0294
☒ 3	Rua Coronel Donato ,344	5.152,17	4.789,54	0.9296
☒ 4	Rua José Piedade ,48	4.120,71	4.419,63	1.0725
☒ 5	Rua José Piedade ,48	5.057,23	5.424,09	1.0725
☒ 6	Rua Moacir Álvaro ,386	4.026,32	4.409,52	1.0952
☒ 7	Rua Professor Sholders ,89	4.860,00	4.377,17	0.9007
☒ 8	Rua Vieira Pinto ,623	4.230,00	4.559,42	1.0779
☒ 9	Rua Cachoeiro de Itapemirim ,16	4.252,50	4.775,47	1.1230
☒ 10	Rua Plínio de Carvalho ,107	4.787,44	4.570,99	0.9548
☒ 11	Rua Pedro Talarico ,453	4.186,05	4.622,80	1.1043
☒ 12	Rua Mongubá ,573	5.829,23	5.377,55	0.9225

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

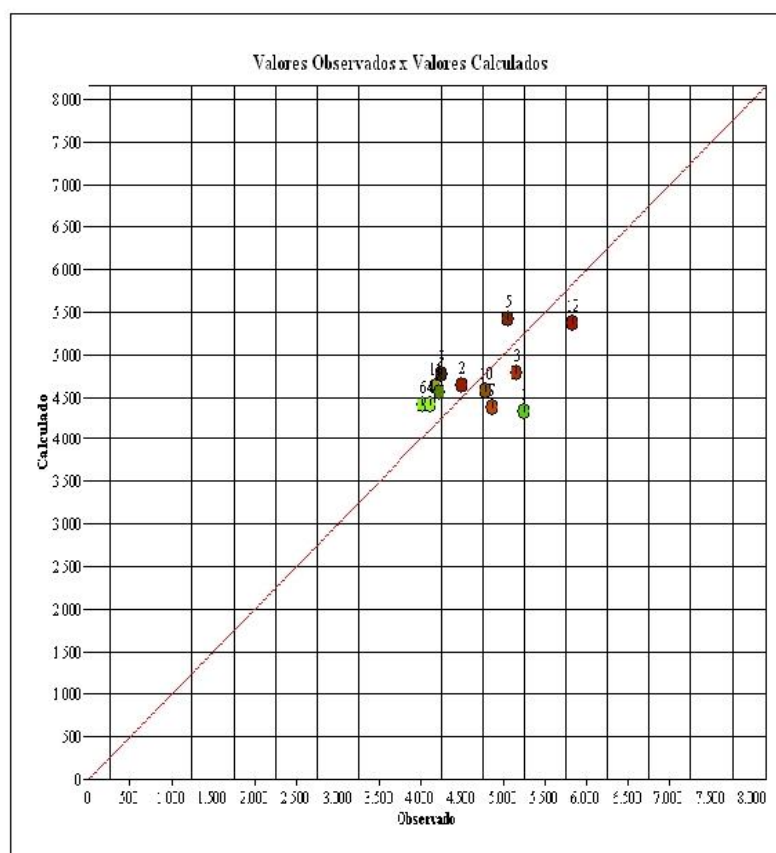


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.250,00	4.330,77
2	4.500,00	4.632,15
3	5.152,17	4.789,54
4	4.120,71	4.419,63
5	5.057,23	5.424,09
6	4.026,32	4.409,52
7	4.860,00	4.377,17
8	4.230,00	4.559,42
9	4.252,50	4.775,47
10	4.787,44	4.570,99
11	4.186,05	4.622,80
12	5.829,23	5.377,55

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

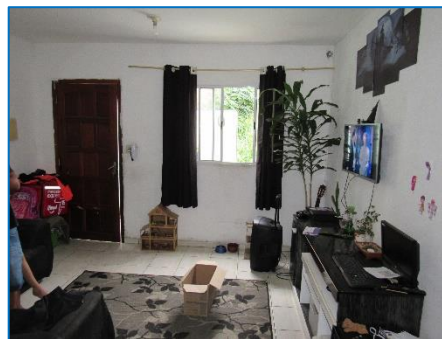
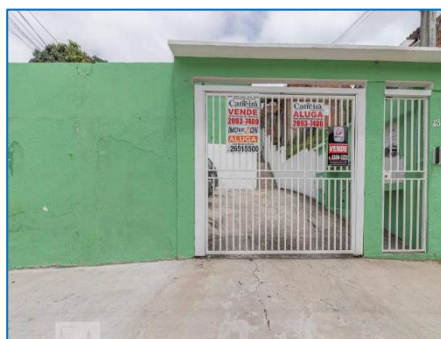


GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua José Piedade 48 Cond. Residencial José Piedade Vila Dalila SAO Data : 12/07/2022
 Cliente : Avaliação - proc. 1006167-07.2014.8.26.0008
 Área terreno m² : 440,00 Edificação m² : 48,05 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.687,64
 Desvio Padrão : 560,51
 - 30% : 3.281,35
 + 30% : 6.093,93

Coefficiente de Variação : 11,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caracts dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caracts dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caracts dos dados ref aos fatores	☐	3
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.690,76

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.690,76000

VALOR TOTAL (R\$): 225.391,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.548,07

INTERVALO MÍNIMO : 4.548,07

INTERVALO MÁXIMO : 4.833,45

INTERVALO MÁXIMO : 4.833,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

4.- AVALIAÇÃO DA CASA N.º 1 – Cond. Res. José Piedade

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área privativa segundo a Norma NBR 12.721.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: **VI = S x Vu**, onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 48,05 m²

Vu = valor unitário = R\$ 4.690,76/m²

Substituindo e calculando:

VI = 48,05 m² x R\$ 4.690,76/m² = R\$ 225.391,01

ou em números redondos:

VI = R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais)

base: julho de 2.022.

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel residencial denominado Casa 1, integrante do Condomínio Residencial José Piedade, situado na Rua José Piedade, nº 48, Vila Dalila – São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 143.035, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 143.035, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Casa 1 – Condomínio Residencial José Piedade

Rua José da Piedade, nº 48, Vila Dalila – São Paulo/SP

R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais)

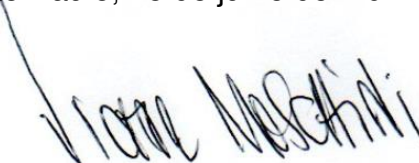
Base: JULHO / 2022

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 2.022.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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