

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

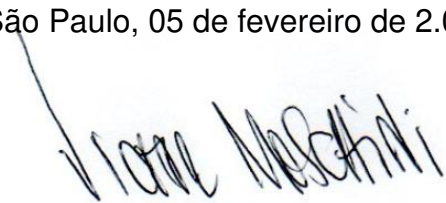
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL
– SÃO PAULO**

PROCESSO Nº. 0009313-97.2019.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MAGALI FERNANDES**, em face de **OSÓRIO APARECIDO SOARES**, 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 consistente de apartamento n.º 34, localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore, situado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2.025.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 34.723, do 2º CRI de São Caetano do Sul - SP

Apartamento n.º 34 – Edifício Terrazza Maggiore

Av. Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul – SP

R\$ 1.365.00.000,00

(um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais)

Base: fevereiro / 2025

Obs.: Com direito a 3 (três) vagas de garagem



Fachada do Edifício Terrazza Maggiore.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 34, localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore, situado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul – SP, assim descrito na matrícula nº 34.723, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
34.723

ficha
1

S. C. do Sul, 22 de agosto de 2008.

IMÓVEL: - "A unidade autônoma designada **apartamento nº 34**, localizado no 3º andar do "Edifício Terrazza Maggiore", situado na **Avenida Dr. Augusto de Toledo nº 490**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, **composto** de três suítes, sendo uma master, rouparia, corredor de circulação, lavabo, sala de estar/jantar, com terraço e churrasqueira, cozinha com área de serviço e WC, com a área real privativa de **122,8000m²**, a área real comum de **45,3907m²**, a área real total de **168,1907m²** e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de **1,4070%**, **confrontando**, no sentido de quem da Avenida Dr. Augusto de Toledo olhar para o edifício, pela frente com o hall de serviço, com o vazio, com a caixa de escadas e com a área de iluminação e ventilação, pelo lado direito com recuo lateral direito do edifício e com a área de iluminação e ventilação, e pelos fundos com o recuo de fundos do edifício."

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. 669. Em diligência ao imóvel, o signatário foi informado na portaria, que o apartamento se encontrava fechado, sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel. Não informou se a unidade se encontra habitada, por quem ou a que título. A vistoria nas áreas comuns do Edifício Terrazza Maggiore, também não foi autorizada. Assim, a avaliação procedeu-

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

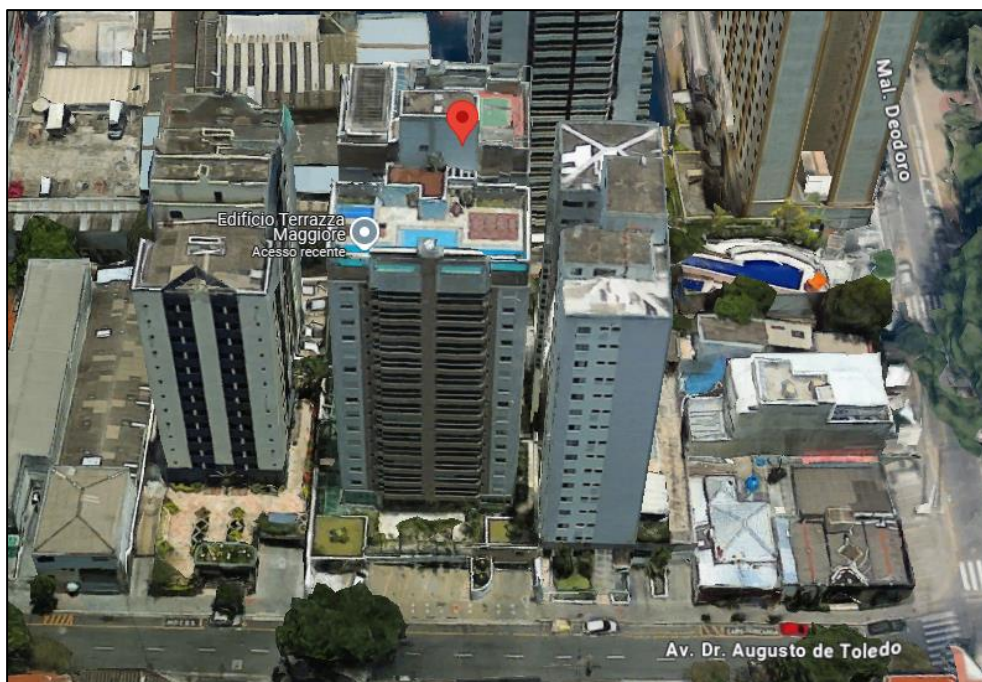
se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

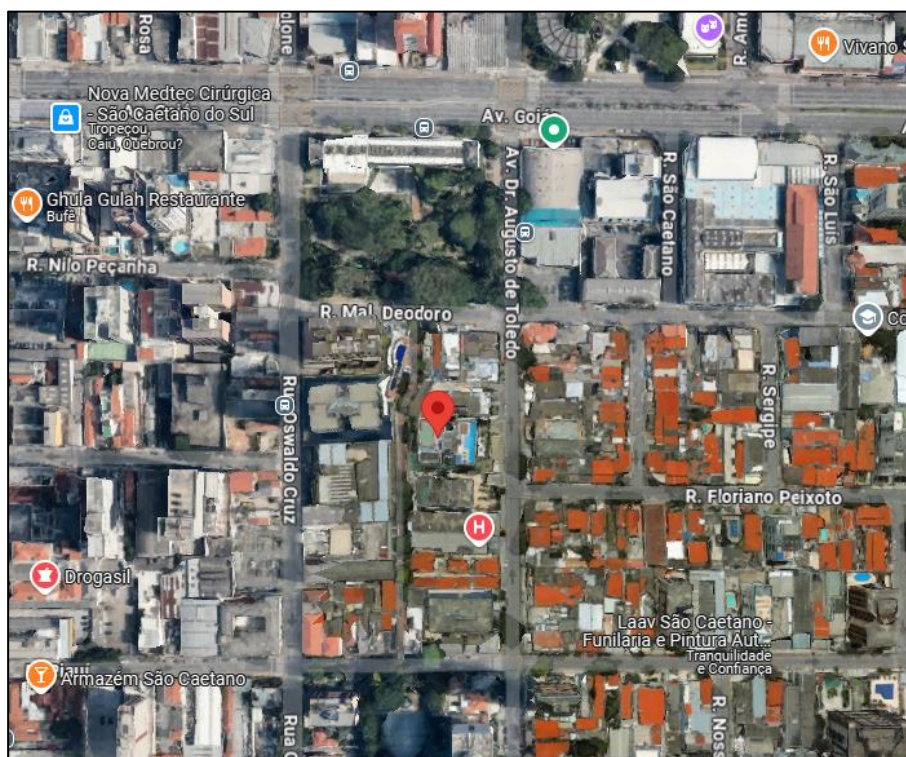
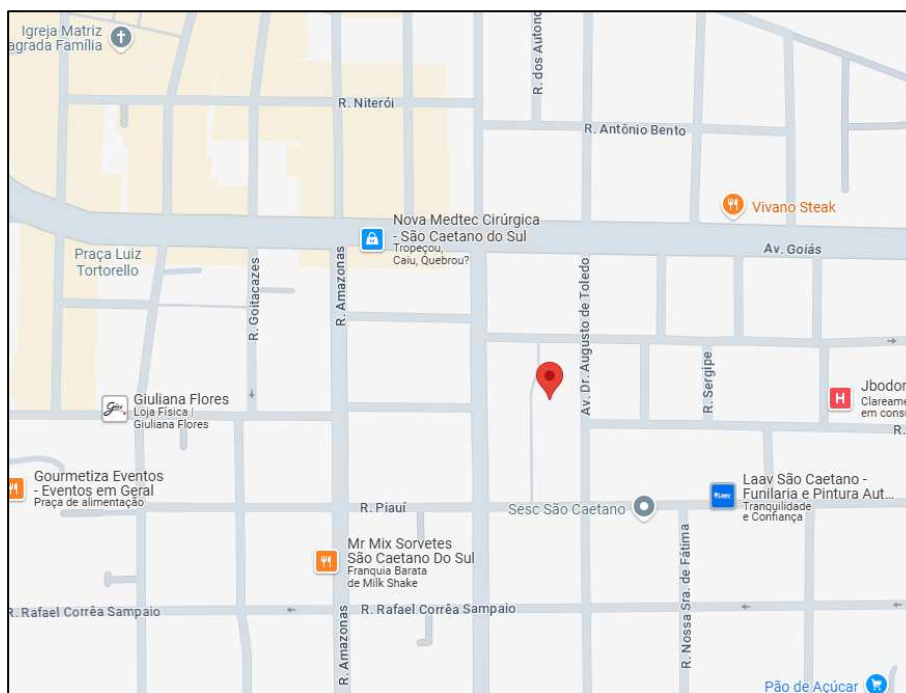
Trata-se de apartamento residencial n.º 34, localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore, situado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul - SP.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Caetano do Sul, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



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



Av. Dr. Augusto de Toledo, no trecho onde se localiza o Edifício Terrazza Maggiore.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.3.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Predominância Residencial, destinadas principalmente ao uso residencial, com densidades construtiva e demográfica média e baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Dr. Augusto de Toledo, Avenida Goiás, Rua Amazonas e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.1.4.- ZONEAMENTO

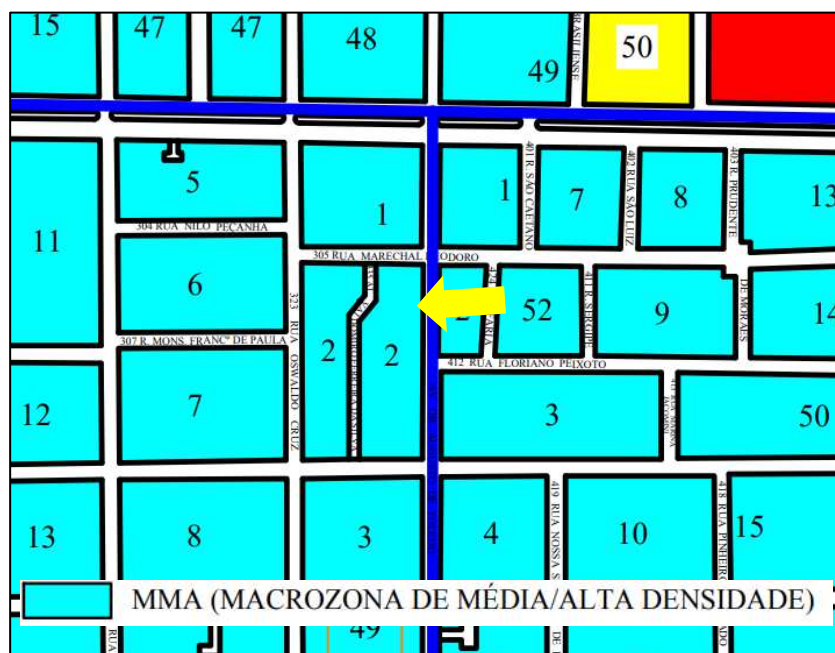
A Lei nº 5.374, de 9 de dezembro de 2015, institui o Plano Diretor Estratégico de São Caetano do Sul e dá outras providências. A Lei Municipal Nº 4944 de 27 de outubro de 2010, dispõe sobre o zoneamento estratégico do município de São Caetano do Sul.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

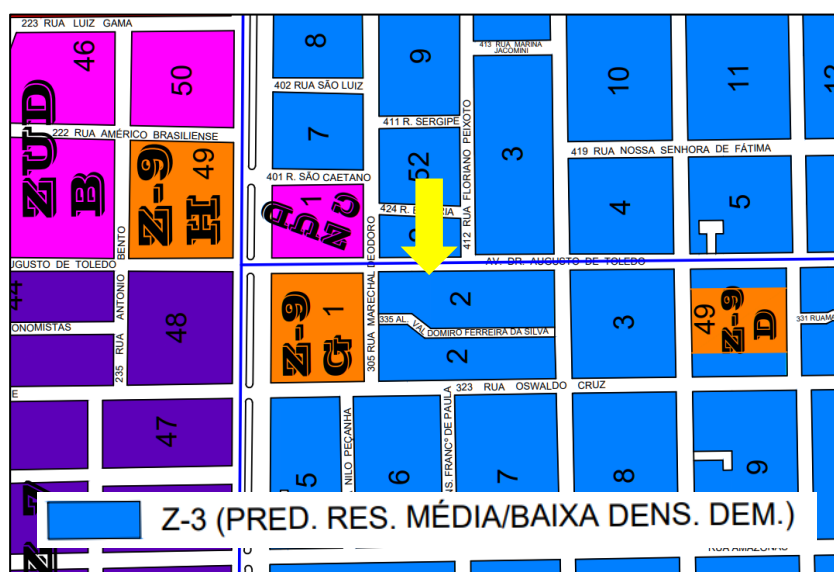
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

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

O local em causa integra a Macrozona de Média/Alta Densidade, a reprodução a seguir ilustra o macrozoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



O local em causa integra ainda a Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica (Z-3), a reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



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

2.2.- DO IMÓVEL

O Edifício Terrazza Maggiore é constituído por bloco único com 56 apartamentos residenciais, contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres e área de lazer, tais como: *hall* social, piscina, *solarium*, academia, salão de festas, espaço *teen*, *playground*, salão de jogos, espaço *gourmet*, espaço criança, *cyber-room*, quadra poliesportiva, bicicletário, que atende a 14 (catorze) andares superiores e cobertura (áreas comuns), contendo 4 (quatro) apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 (três) elevadores, sendo 2 (dois) sociais e 1 (um) de serviço e vagas de estacionamento, localizadas nos subsolos.

» Apartamento		
• Piscina adulto • Deck Molhado e Solarium • Espaço Fitness • Salão de Festas • Espaço Teen • Playground	• Salão de Jogos Adulto • Espaço Gourmet • Espaço Criança • Cyber-Room • Terraço com churrasqueira • Quadra Poliesportiva	• Bicicletário • 2 elevadores sociais • 1 elevador de serviço • Estacionamento para visitantes

Fonte: <https://www.ekopar.com.br/web/empreendimentos/terrazza.asp>

O apartamento n.º 34 está localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore, situado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul, composto de 3 (três) suítes, sendo uma master, rouparia, corredor de circulação, lavabo, sala de estar/jantar, com terraço e churrasqueira, cozinha com área de serviço e WC com a área real privativa de 122,8000 m², a área real comum 45,3907m², a área real total de 168,1907 m² e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 1,4070%. Matriculado sob nº 34.723, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

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 apartamento “tipo” pode ser classificado como “apartamento padrão superior” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas.



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Edifício Terrazza Maggiore, do apartamento semelhante ao avaliando, e o croqui dos apartamentos “tipo”:

[illegible]

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

EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Fachada do Condomínio.

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

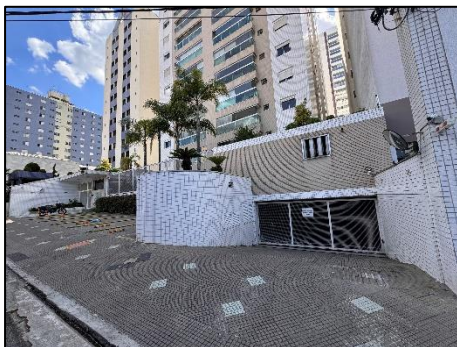
EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE – ÁREAS COMUNS



Aspectos gerais da fachada.



Acesso social e vagas para visitantes.



Acesso de veículos as vagas de estacionamento nos subsolos.

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

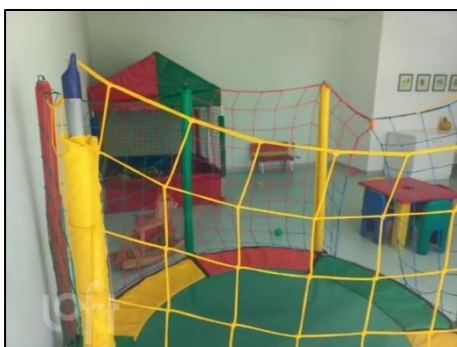
EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE – ÁREAS COMUNS



Área de circulação e salão de jogos.



Churrasqueira.



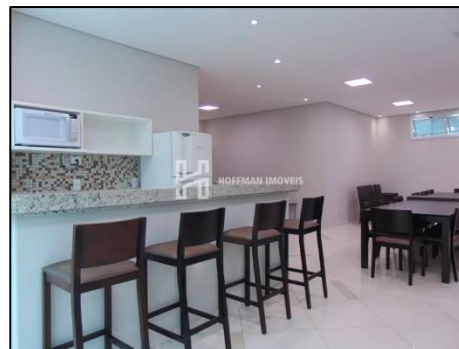
Brinquedoteca e playground.

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

EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE – ÁREAS COMUNS



Circulação e salão de festas.



Salão de festas e brinquedoteca.



Hall social e de elevadores no pavimento térreo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

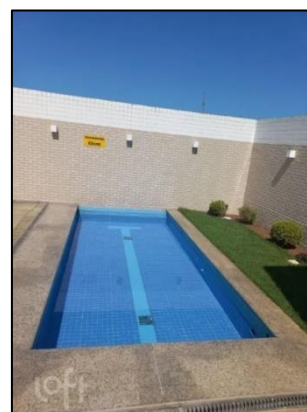
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

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

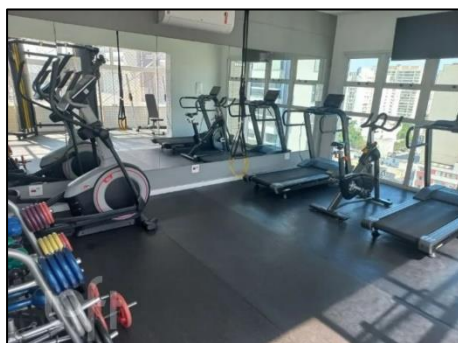
EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE – ÁREAS COMUNS



Piscina e solarium.



Sauna e piscina infantil.



Academia e quadra poliesportiva.

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Sala de estar/jantar.



Sala de jantar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

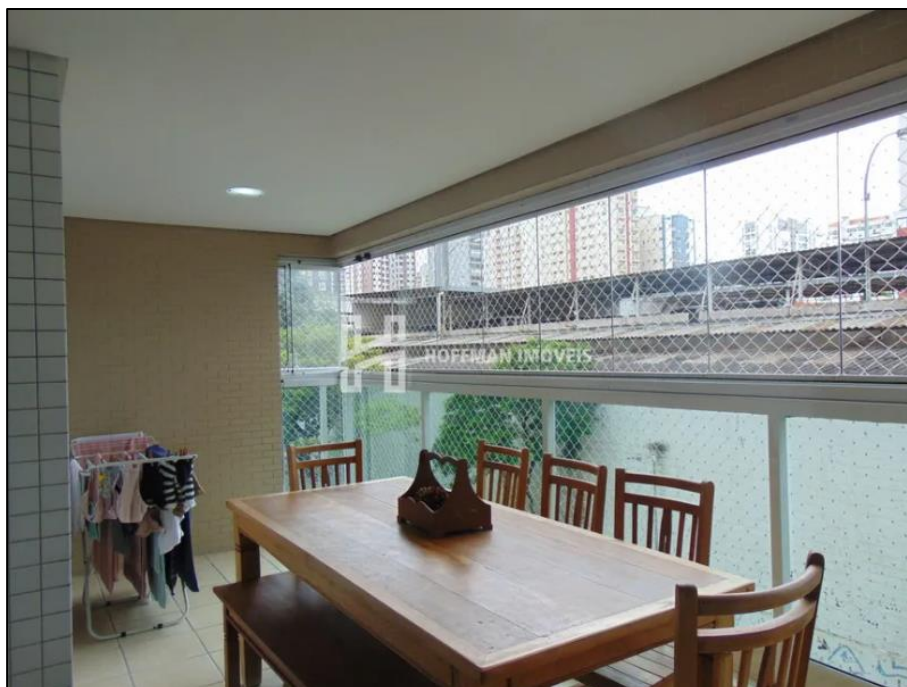
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Sala de estar.



Terraço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Cozinha.



Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Dormitório.



Dormitório suíte.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Dormitório.



Outra vista do dormitório.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Área de serviço.



Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Hall de circulação.



Outra vista do hall de circulação.

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

UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA - EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE



Dormitório.



Dormitório suíte.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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\$ 9.907,01/m² – fevereiro/2.025.**

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

OBS: O valor unitário de R\$ 9.907,01/m² (nove mil, novecentos e sete reais e um centavo 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: vhmoschini@gmail.com

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

- **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:

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Janeiro 2025 – R\$/m²

Sem desoneração . R8–N
2.044,29
 ▲ 0,23%

Com desoneração . R8–N
1.907,78
 ▲ 0,25%

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

- 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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

- 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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

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%
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.

- **VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento. Para o referido cálculo, tomou-se como base os critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo”, item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

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: vhmochini@gmail.com

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025	
SETOR: 001	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula		NÚMERO: 877	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santa Paula	CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,662	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
		VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 175,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 185,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 3	PLAYGROUND: 2	SUPERIORES: 16	APTO/ANDAR: 2
		PISCINA: 2	SALÃO DE FESTAS: 2
			SUB-SOLOS: 2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.275.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Zerial Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-23768704	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.557,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 586,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.799,24
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,1894
VAGAS 655,71	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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2025	
SETOR : 001	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula		NÚMERO : 877	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (ctf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DEP. (k) :	0,467	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	175,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	185,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	
		W.C. :	3
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	16
		PISCINA :	2
		APTO/ANDAR :	2
		SALÃO DE FESTAS :	2
		SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.044.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zerial Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-23768704	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.369,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.474,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.380,23
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5608
VAGAS 536,91	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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025	
SETOR: 001	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula		NÚMERO: 877	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santa Paula	CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,662	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	175,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	185,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	2
SUPERIORES:	16	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.180.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Chimento		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-941224890		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	542,69	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	606,86	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.068,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.218,12
		VARIAÇÃO: 1,1894

**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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025	
SETOR: 001	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore		NÚMERO: 490	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santa Paula	CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,802	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	122,80	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	137,80
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	2
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	2
SUPERIORES:	14	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Cinerrama		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-42214100	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-699,64	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: 10.627,04
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.927,40
		VARIAÇÃO: 0,9342

**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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto. BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.484.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Pro H Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-42320444

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-716,04	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: 10,876,22
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10,160,18
		VARIAÇÃO: 0,9342

**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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025	
SETOR: 001	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore		NÚMERO: 490	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santa Paula	CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:		d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,802	IDADE:	17 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	122,80	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	15,00	TOTAL M²:	137,80
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	2
SUPERIORES:	14	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
SUB-SOLOS:	2		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Freire		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-42384845		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-820,26	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: 12.459,28
		HOMOGENEIZAÇÃO: 11.639,02
		VARIAÇÃO: 0,9342

**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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto. BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Hoffman Imóveis

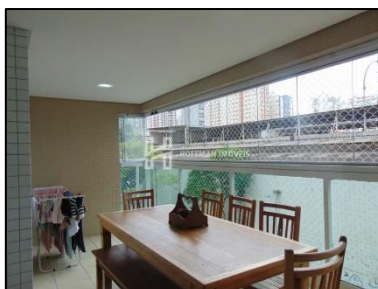
CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-42287822

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.260,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -675,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.585,08
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2025
 SETOR : 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore NÚMERO : 490
 COMP.: Apto. BAIRRO : Santa Paula CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,802 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

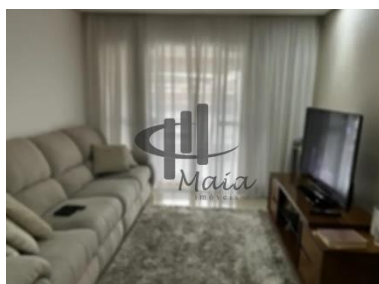
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Maia
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-42238888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.627,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -699,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.927,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto.

BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.598.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Maia

CONTATO:

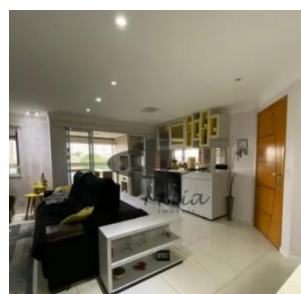
corretor

TELEFONE: (11)-42238888

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.711,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -771,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.940,68
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto. BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.485.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Galeria

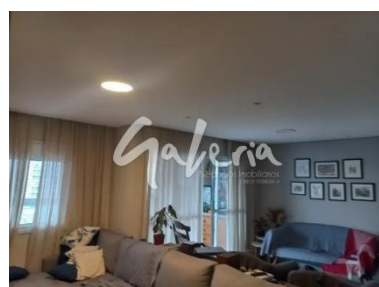
CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-42287999

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.883,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -716,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.167,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto.

BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.579.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Metropolis Brokers

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-35653530

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.578,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -762,26	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.816,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO CAETANO DO SUL - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/02/2025

SETOR: 001 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore

NÚMERO: 490

COMP.: Apto. BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,802 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 137,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Metropolis Brokers

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-35653530

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.192,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -868,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.323,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9342
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
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Apto. 34 - Terrazza Santa Maggiore

DATA : 04/02/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula ,877	6.557,14	7.799,24	1,1894
☒ 2	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula ,877	5.369,14	8.380,23	1,5608
☒ 3	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Santa Paula ,877	6.068,57	7.218,12	1,1894
☒ 4	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	10.627,04	9.927,40	0,9342
☒ 5	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	10.876,22	10.160,18	0,9342
☒ 6	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	12.459,28	11.639,02	0,9342
☒ 7	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	10.260,59	9.585,08	0,9342
☒ 8	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	10.627,04	9.927,40	0,9342
☒ 9	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	11.711,73	10.940,68	0,9342
☒ 10	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	10.883,55	10.167,03	0,9342
☒ 11	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	11.578,34	10.816,07	0,9342
☒ 12	Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore ,490	13.192,18	12.323,67	0,9342

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

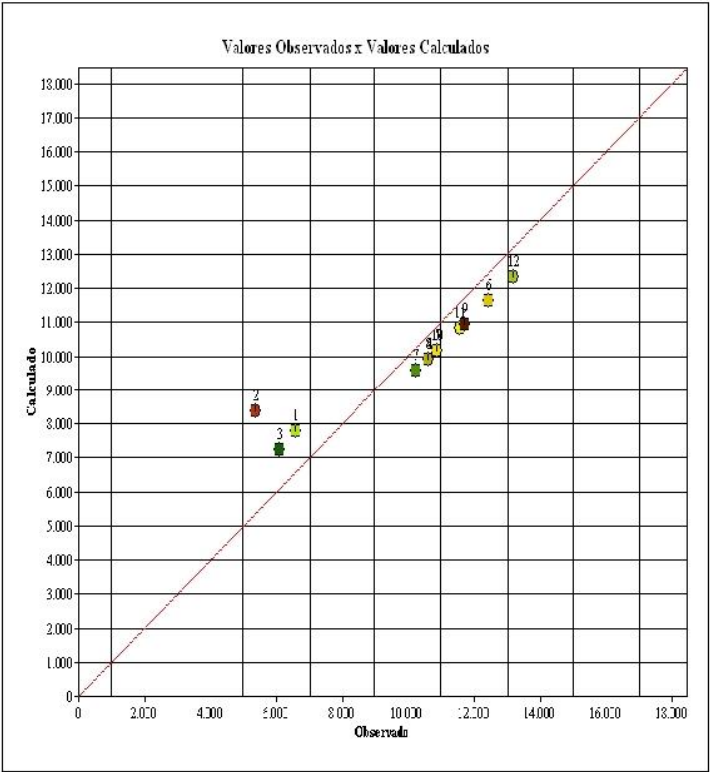


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.557,14	7.799,24
2	5.369,14	8.380,23
3	6.068,57	7.218,12
4	10.627,04	9.927,40
5	10.876,22	10.160,18
6	12.459,28	11.639,02
7	10.260,59	9.585,08
8	10.627,04	9.927,40
9	11.711,73	10.940,68
10	10.883,55	10.167,03
11	11.578,34	10.816,07
12	13.192,18	12.323,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av. Dr. Augusto de Toledo - Ed. Terrazza Maggiore 490 Apto 34 Santa Data : 04/02/2025
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 137,80 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.017,57
 Desvio Padrão : 2.572,80
 - 30% : 7.012,30
 + 30% : 13.022,84

Coefficiente de Variação : 25,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.907,01
 Desvio Padrão : 1.506,80
 - 30% : 6.934,91
 + 30% : 12.879,11

Coefficiente de Variação : 15,2100

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 caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract 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\$): 9.907,01

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.907,01000

VALOR TOTAL (R\$): 1.365.185,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.314,14

INTERVALO MÍNIMO : 9.314,14

INTERVALO MÁXIMO : 10.499,88

INTERVALO MÁXIMO : 10.499,88

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

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 112

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

De acordo com os critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² por vaga.

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 = 122,80 m²

Vg = Área de garagem (3 vagas) = 30,00 m²

S = Área homogeneizada $[A + (Vg/2)] = 137,80 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário = R\$ 9.907,01/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 137,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.907,01 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 1.365.185,98}$

ou em números redondos:

VI = R\$ 1.365.000.000,00

(um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais)

base: fevereiro de 2.025.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 34, localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore situado na Avenida Dr. Augusto de Toledo, nº 490, matrícula nº 34.723, do 2º Cartório de Registro de Imóveis São Caetano do Sul - SP:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 34.723, do 2º CRI de São Caetano do Sul - SP

Apartamento n.º 34 – Edifício Terrazza Maggiore

Av. Dr. Augusto de Toledo, nº 490, Santa Paula, São Caetano do Sul – SP

R\$ 1.365.00.000,00

(um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais)

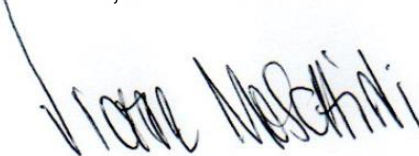
Base: fevereiro / 2025

Obs.: Com direito a 3 (três) vagas de garagem

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 48 (quarenta e oito) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2.025.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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