

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

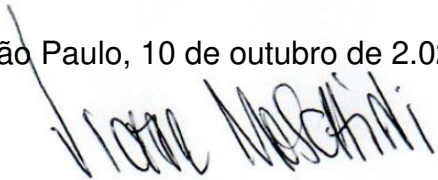
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO

PROCESSO Nº. 1002481-94.2020.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO VILLA RÉGIA**, em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ LO TURCO**, 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 os imóveis consistentes de apartamento n.º 134, localizado no 13º andar do Edifício Viviane – Bloco “B”, com direito ao uso de uma vaga de garagem; e vaga de garagem n.º 96, localizada no 2º subsolo do edifício, integrantes do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, n.º 77, Vila Carrão – São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de outubro de 2.024.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VALOR DO IMÓVEL – APARTAMENTO:

Matrícula nº 196.819, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 134 (com direito ao uso de uma vaga de garagem)
Edifício Viviane – Bloco “B” – Condomínio Villa Régia
Rua Francisca de Paula, nº 77, Vila Carrão – São Paulo
R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais)

VALOR DO IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM:

Matrícula nº 206.050, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vaga de garagem nº 96 - Condomínio Villa Régia
Rua Francisca de Paula, nº 77, Vila Carrão – São Paulo
R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

VALOR TOTAL – APTO + 2 VAGAS:

Matrícula nº 196.819, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Matrícula nº 206.050, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 134 (com direito ao uso de uma vaga) e vaga nº 96
R\$ 604.000,00 (seiscentos e quatro mil reais)



Fachada do Condomínio Villa Régia

Base: OUTUBRO / 2024

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA – 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 dos valores de mercado para os imóveis consistentes de apartamento n.º 134, localizado no 13º andar do Edifício Viviane – Bloco “B”, com direito ao uso de uma vaga de garagem; e vaga de garagem n.º 96, localizada no 2º subsolo do Edifício, integrantes do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, n.º 77, Vila Carrão – São Paulo, assim descritos nas matrículas n.ºs 196.819 e 206.050, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
196.819

ficha
01

São Paulo, **31 de março de 2006**

IMÓVEL:- APARTAMENTO n.º 134, localizado no 13º andar do **"EDIFÍCIO VIVIANE"**, BLOCO **"B"** do CONDOMÍNIO VILLA RÉGIA, situado à Rua Francisca de Paula, número 77, esquina com a Avenida 19 de Janeiro, no 27º **SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área privativa de 88,56m²., área comum de 32,462m²., área comum de lazer e paisagismo de 37,94m²., área total de 158,962m²., fração ideal no terreno de 0,8480% ou 41,97m²., quota de despesas no condomínio de 0,8480% e cabendo-lhe o direito a utilização de uma vaga na garagem coletiva, sujeita à atuação de manobrista.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
206.050

ficha
01

18 de dezembro de 2007

São Paulo,

IMÓVEL:- VAGA N.º 96, na garagem localizada no 2º subsolo do CONDOMÍNIO VILLA RÉGIA, situado à Rua Francisca de Paula, número 77, esquina com a Avenida 19 de Janeiro, no 27º **SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área privativa de 9,90m²., área comum de 10,022m²., área total de 19,922m², fração ideal no terreno de 0,0719% ou 3,56m² e a quota de despesas no condomínio de 0,0719%.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

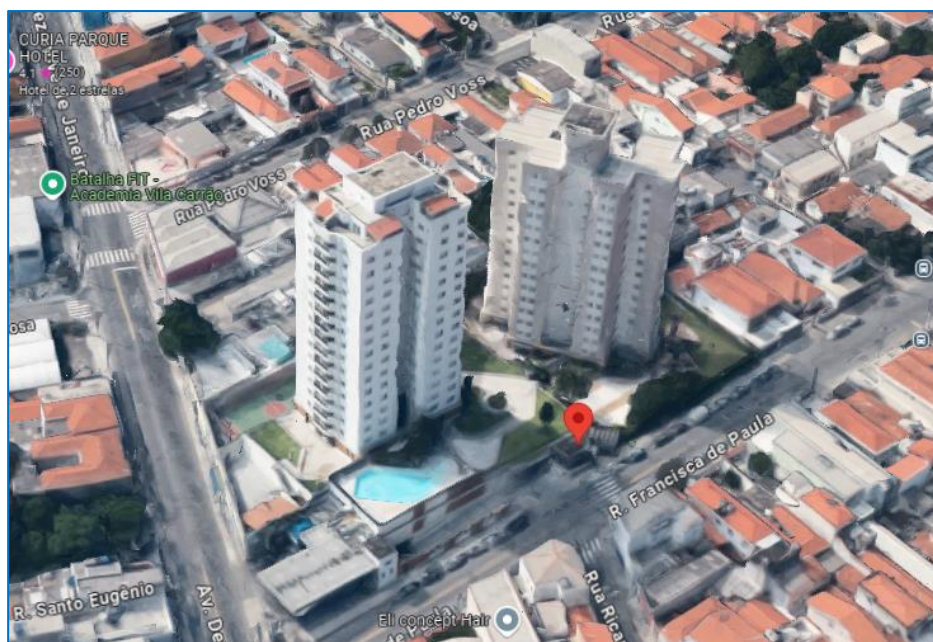
2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram científicas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 422. Em diligência ao imóvel, a Sra. Aba Maria Lo Turco, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente o Dr. Anderson Roberto da Silva, patrono da parte requerida.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de apartamento residencial n.º 134, localizado no 13º andar do Edifício Viviane – Bloco “B”; e vaga de garagem n.º 96, localizada no 2º subsolo do Edifício, integrantes do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, n.º 77, Vila Carrão – São Paulo.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

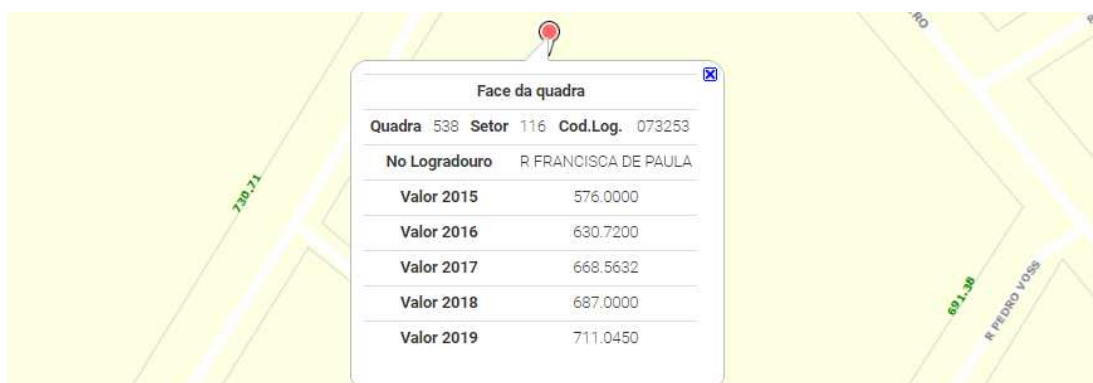
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

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

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, os imóveis possuem as seguintes identificações:

SETOR:	116
QUADRA:	538
CONTRIBUINTE (apartamento):	116.538.0215-3
CONTRIBUINTE (vaga):	116.538.0229-3
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 711,04

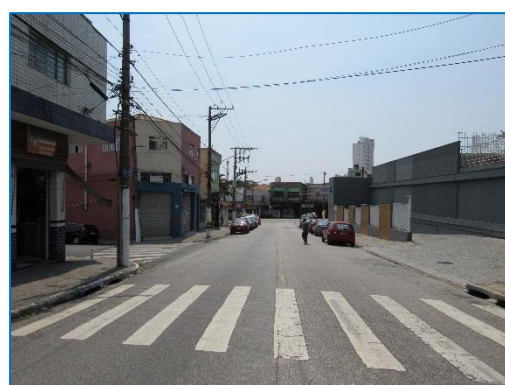
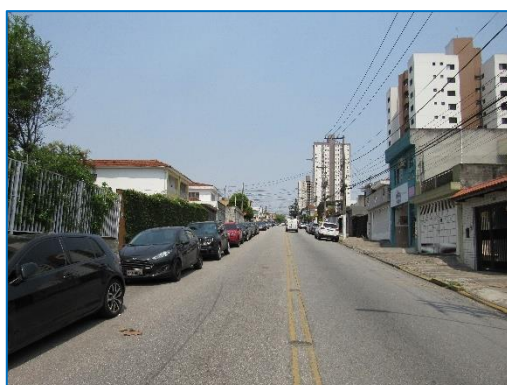
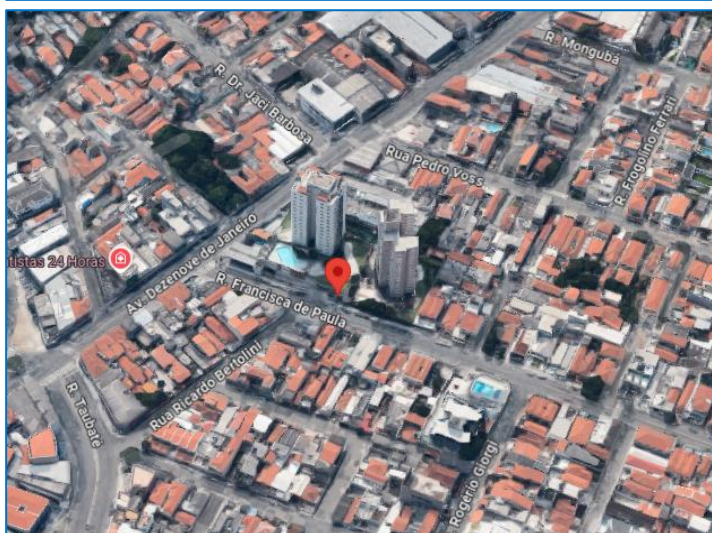
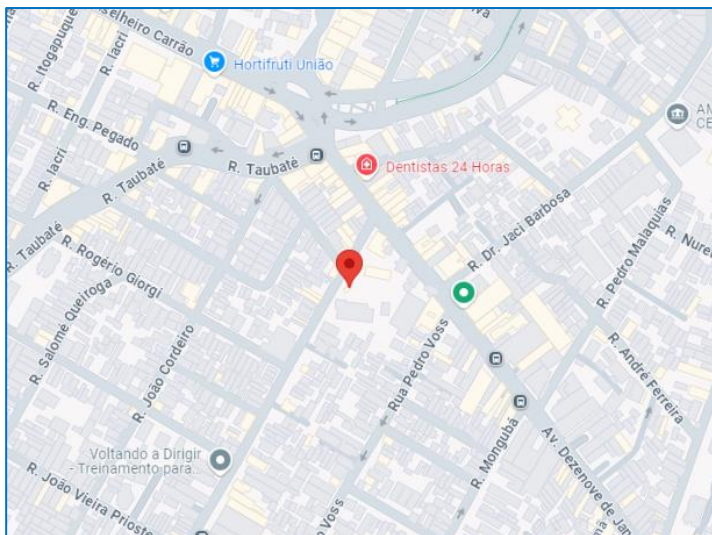


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



Rua Francisca de Paula, no trecho onde se localiza o Condomínio Villa Régia.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Os Dados Cadastrais dos Imóveis e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 116.538.0215-3

Local do Imóvel:
R FRANCISCA DE PAULA, 87 - AP 134 E 1 VG
ED VIVIANE BL B CEP 03436-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRANCISCA DE PAULA, 87 - AP 134 E 1 VG
ED VIVIANE BL B CEP 03436-000

Contribuinte(s):
CNPJ 50.331.297/0001-46 MILANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF 536.238.008-72 JOSE LUIZ LO TURCO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.949	Testada (m):	129,84
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0085
Área total (m²):	4.949		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	122	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.750	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.491,00
- da construção:	2.291,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	100.354,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	187.267,00
Base de cálculo do IPTU:	287.621,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 116.538.0229-3

Local do Imóvel:
R FRANCISCA DE PAULA, 87 - VAGA 96 2 SS
CEP 03436-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRANCISCA DE PAULA, 87 - VAGA 96 2 SS
CEP 03436-000

Contribuinte(s):
CPF 092.488.538-62 ANA MARIA LO TURCO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.949	Testada (m):	129,84
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	4.949		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	20	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.750	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.491,00
- da construção:	2.291,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	8.265,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.700,00
Base de cálculo do IPTU:	38.965,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

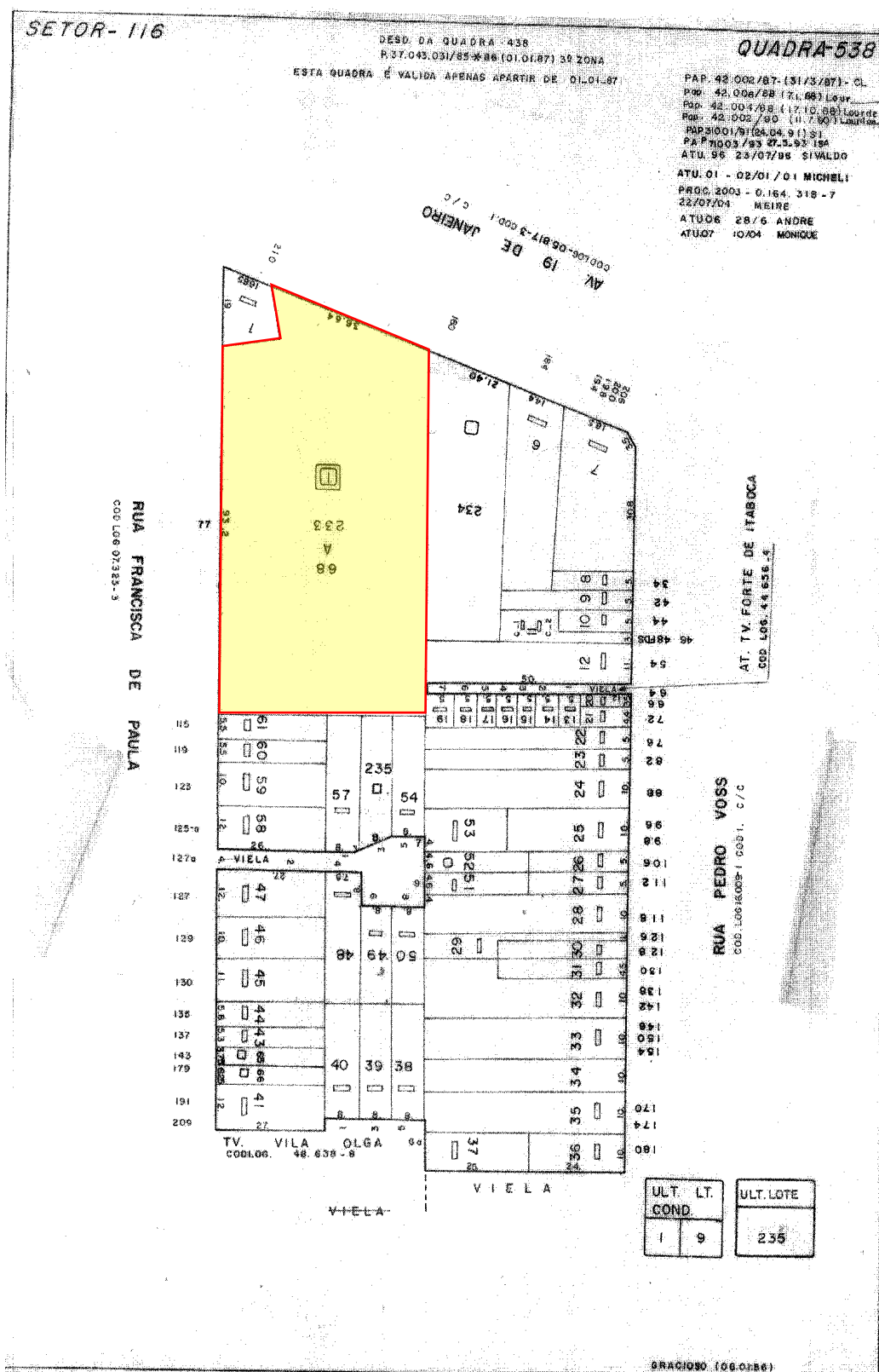
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.3.- 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.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso centralidade, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da própria Rua Francisca de Paula, Avenida Dezenove de Janeiro, Rua Taubaté e de logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

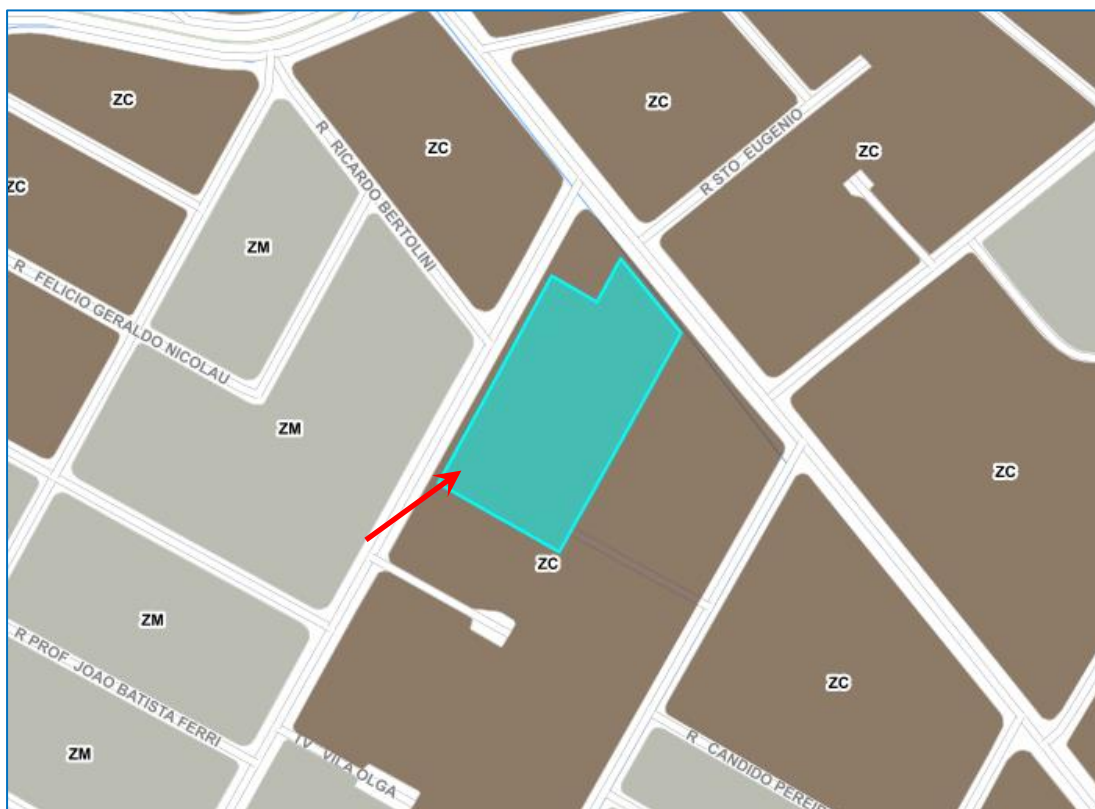
A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)

Zona de Uso: Zona Centralidade

Obs:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
		ZCOR-1	10	250	100	10.000
	ZCOR	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				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (l)	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	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)
	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Villa Régia é constituído de 2 blocos com 146 apartamentos residenciais, contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres e área de lazer, tais como: *hall* social, salão de festas, churrasqueira, quadra de esportes, piscina e salão de jogos, que atende a 15 andares superiores da torre A com 6 apartamentos por andar do e a 14 andares superiores da torre B com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores e vagas de estacionamentos, localizadas em dois subsolos.

O apartamento n.º 134 está localizado no 13º andar do Edifício Viviane – Bloco “B”, integrante do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, nº 77, Vila Carrão – SP, contendo a área privativa de 88,56 m², área comum de 32,462 m², área comum de lazer e paisagismo de 37,94 m², perfazendo a área total construída de 158,962 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,8480%, com direito a uma vaga de garagem, e encontra-se matriculado sob nº 196.819, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Possui: sala para dois ambientes com terraço, banheiro social, três dormitórios, cozinha e área de serviço com lavabo, podendo ser classificado como “apartamento padrão médio - limite médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 32 anos (1992), e enquadra-se na referência C – regular.

A vaga de garagem nº 96 está localizada no 2º subsolo do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, nº 77, Vila Carrão – SP, contendo a área privativa de 9,90 m², área comum de 10,022 m², perfazendo a área total construída de 19,922 m², correspondendo-lhe uma

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

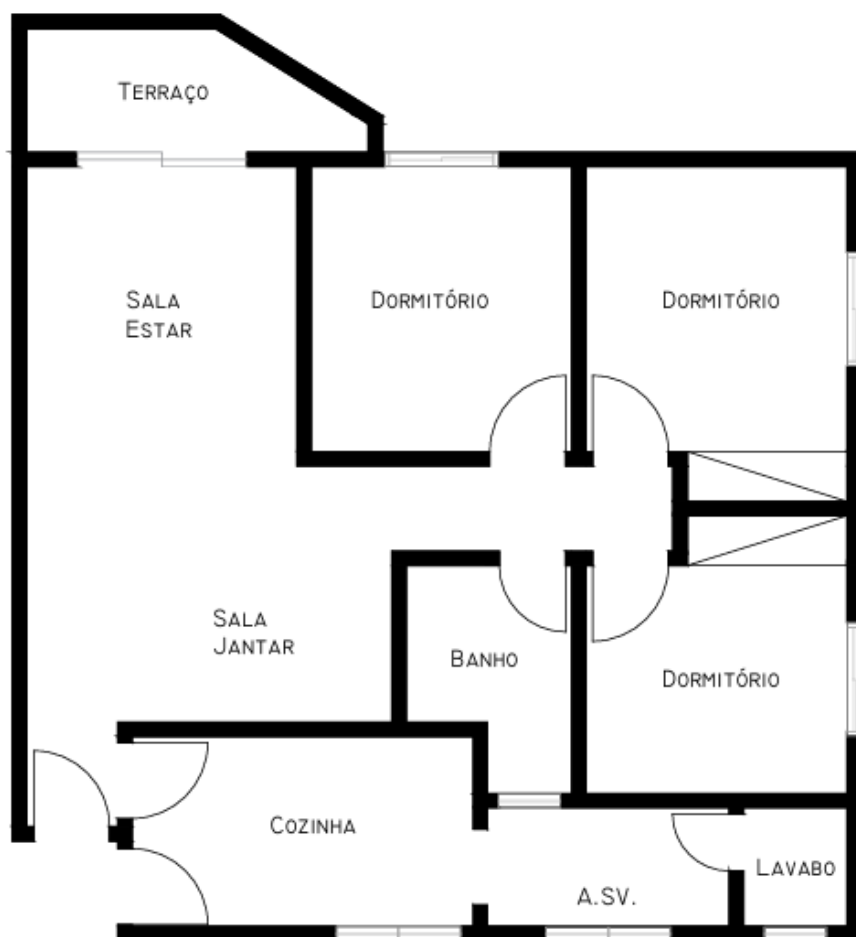
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

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

fração ideal no terreno de 0,0719%, e encontra-se matriculada sob nº 206.050, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Condomínio Villa Régia, do apartamento avaliando (nº 134), da vaga de garagem nº 96 e o croqui do mesmo:

CROQUI

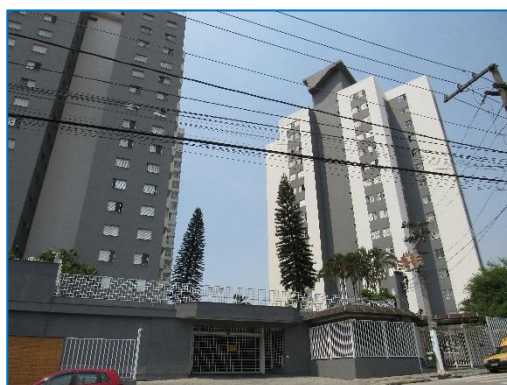


CONDOMÍNIO VILLA RÉGIA
APARTAMENTO Nº 134 - BLOCO "B"
RUA FRANCISCA DE PAULA, Nº 77

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Fachada.



Entrada de pedestres.

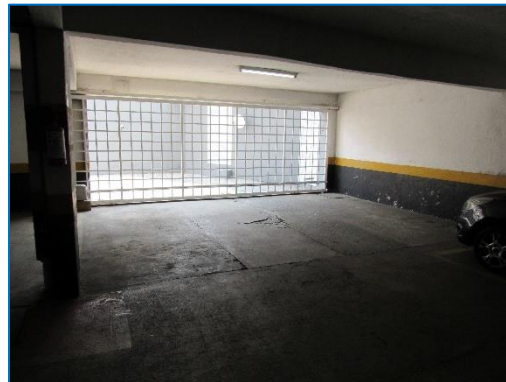
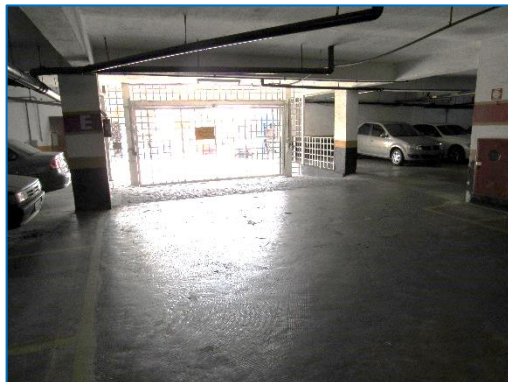


Acesso de veículos.

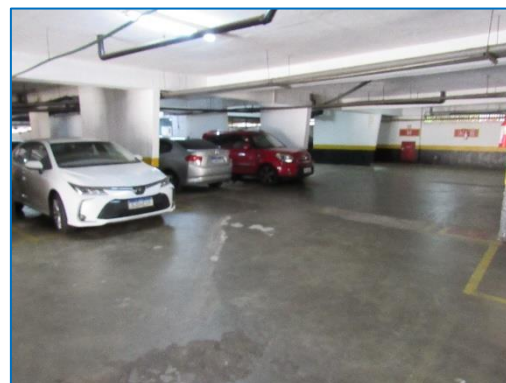
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Acesso aos subsolos.



Vagas de estacionamento no 1º subsolo.



Vagas de estacionamento no 2º subsolo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Vaga de garagem 96.



Acesso de pedestres e circulação.



Circulação e áreas de descanso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Circulação e áreas de descanso.



Churrasqueira.



Salão de festas e salão de jogos.

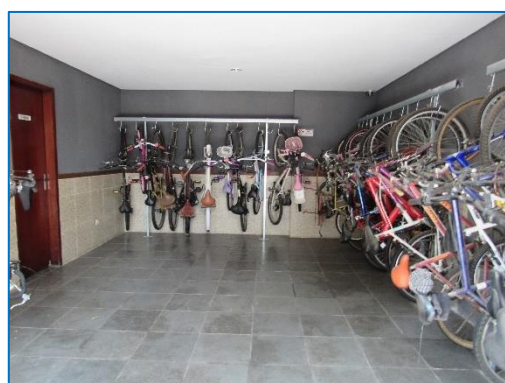
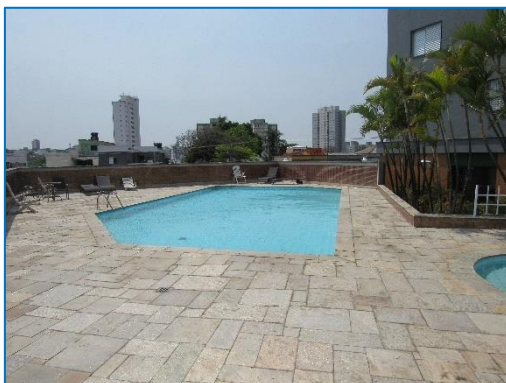
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Circulação / áreas de descanso e quadra de esportes.



Piscina e bicicletário.



Fachada do Edifício Viviane – Bloco “B”.

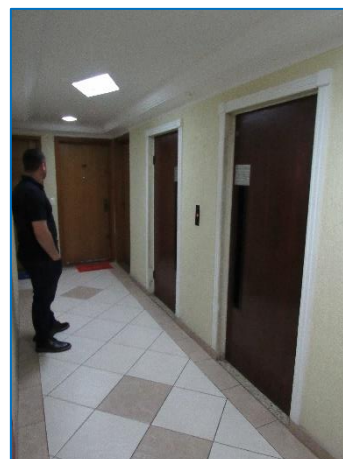
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Acesso ao edifício e hall social.



Hall dos elevadores, no térreo e no 13º andar.



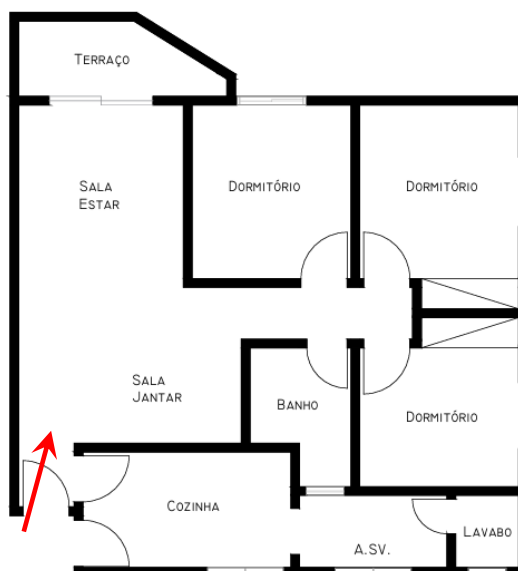
Acesso ao apartamento avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



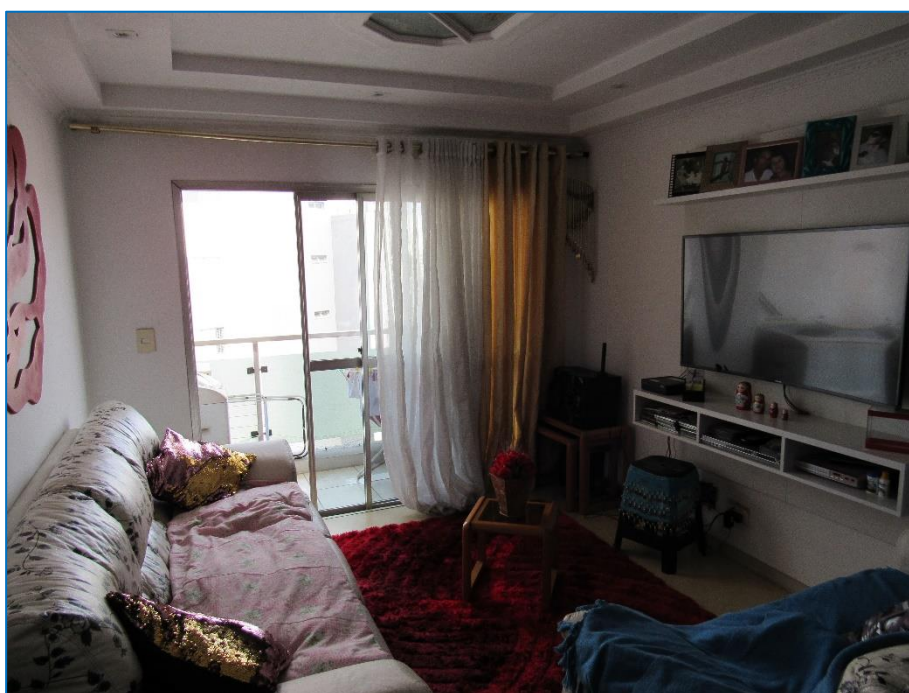
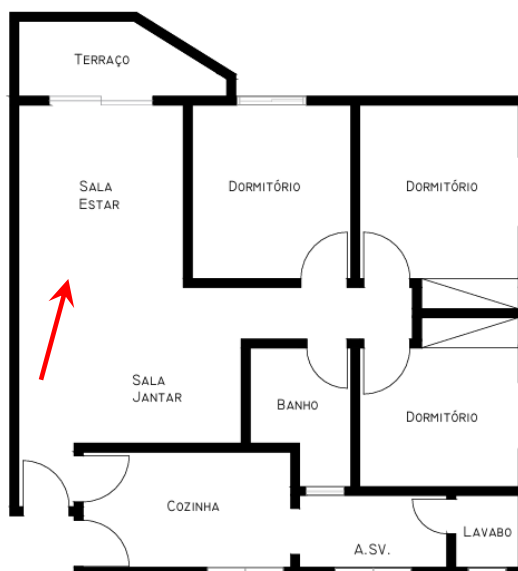
Aspectos gerais da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



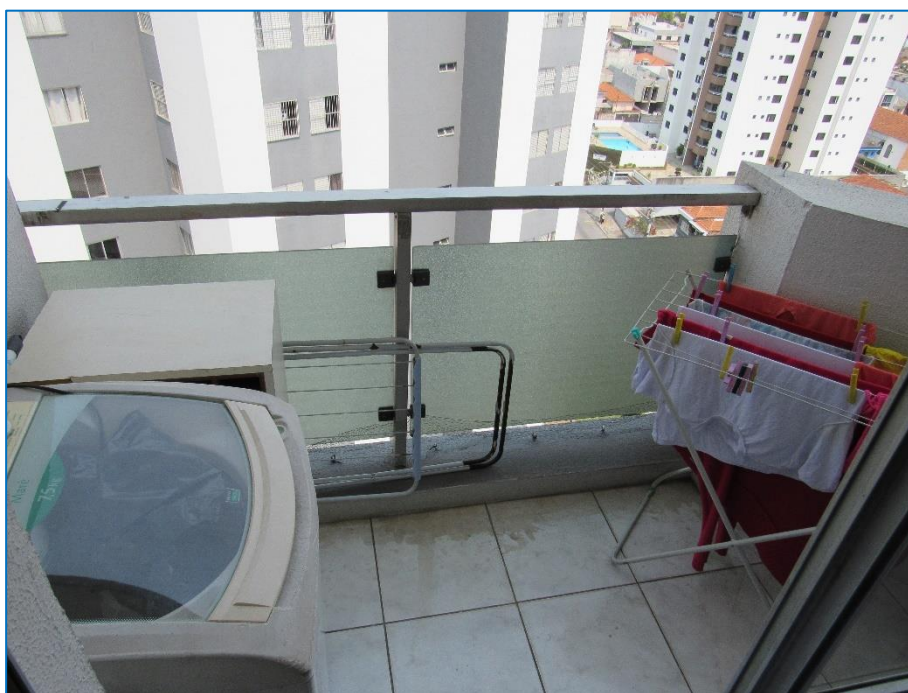
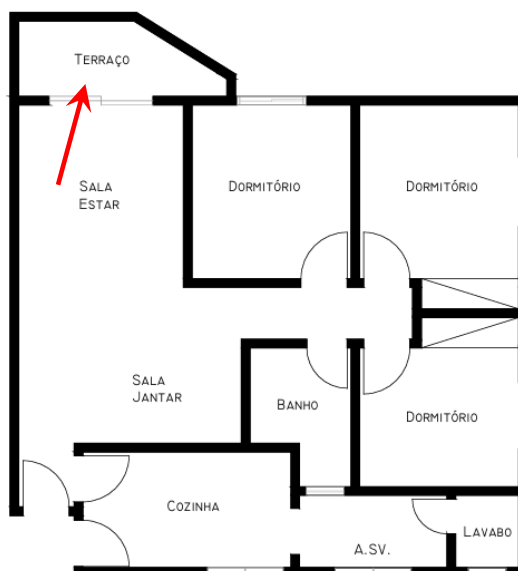
Sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



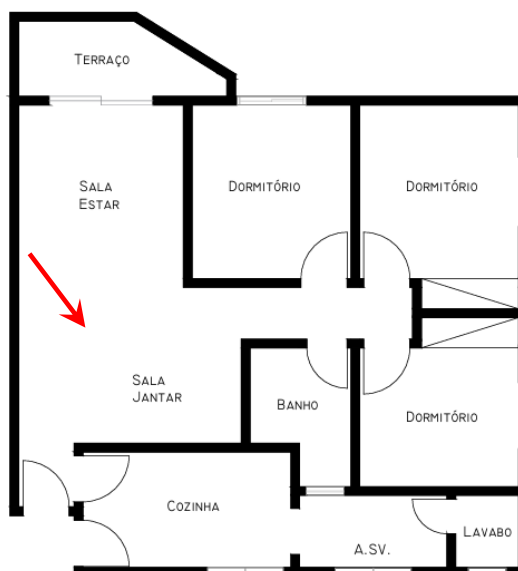
Terraço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



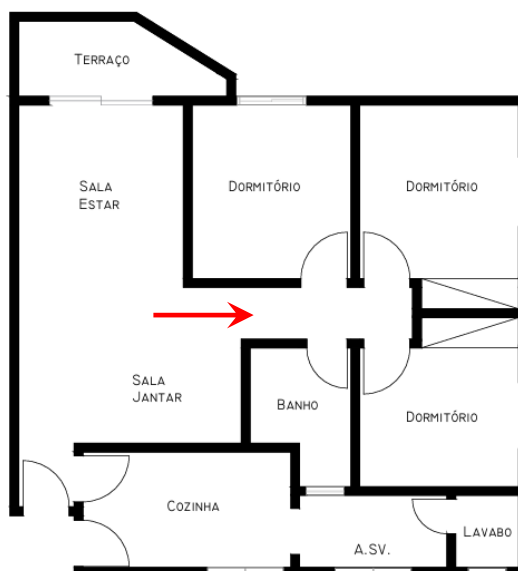
Sala de jantar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



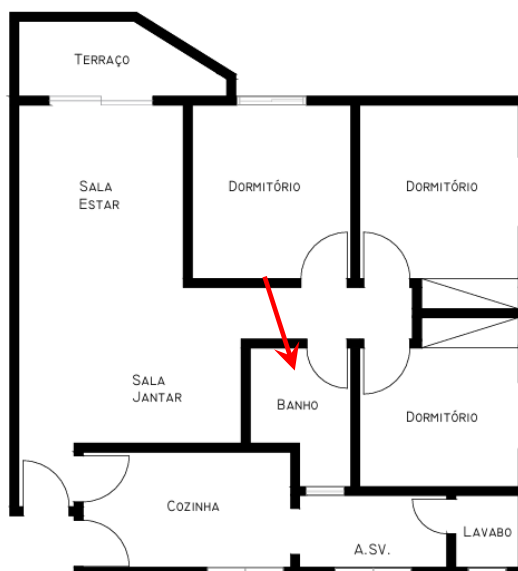
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



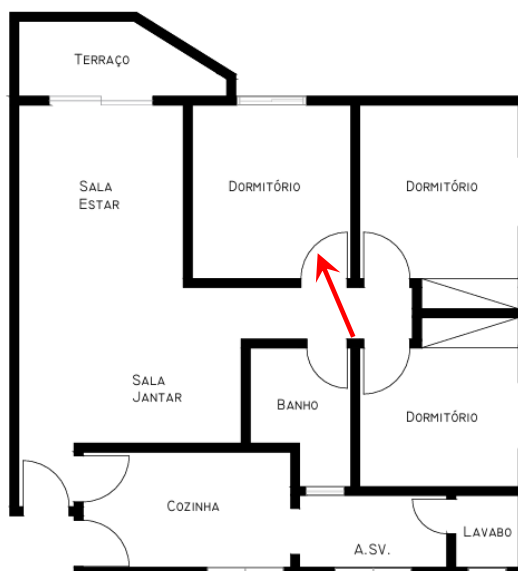
Banheiro social.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



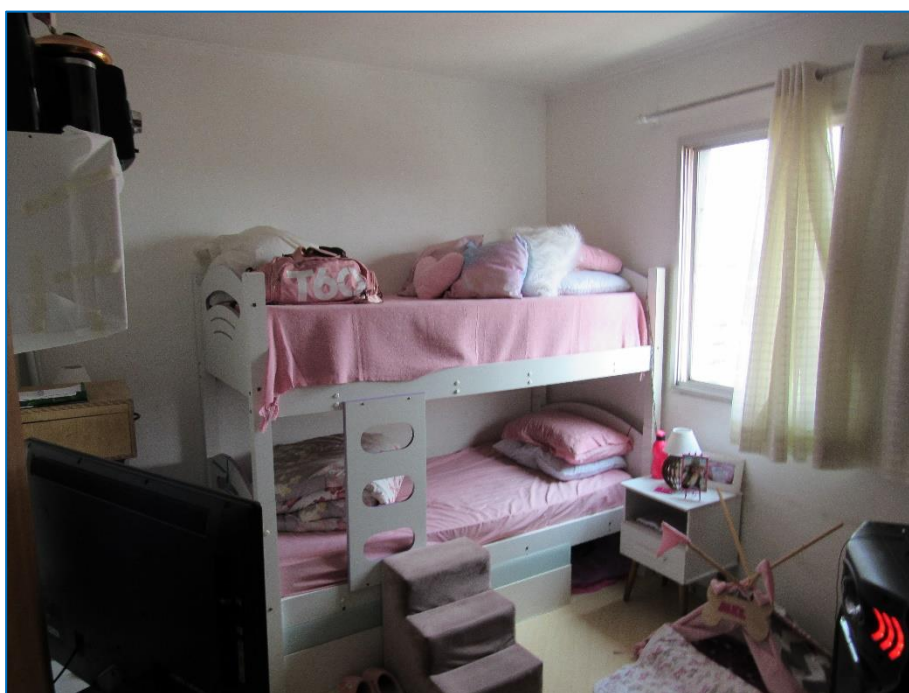
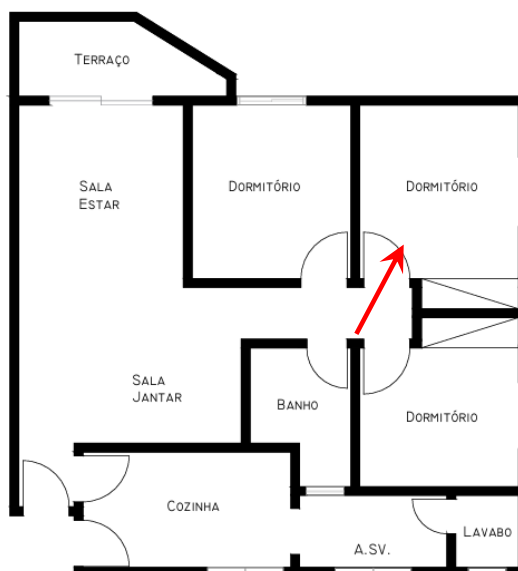
Dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



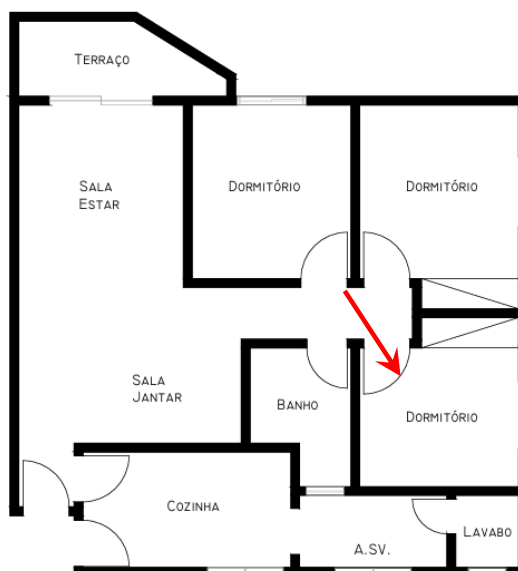
Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



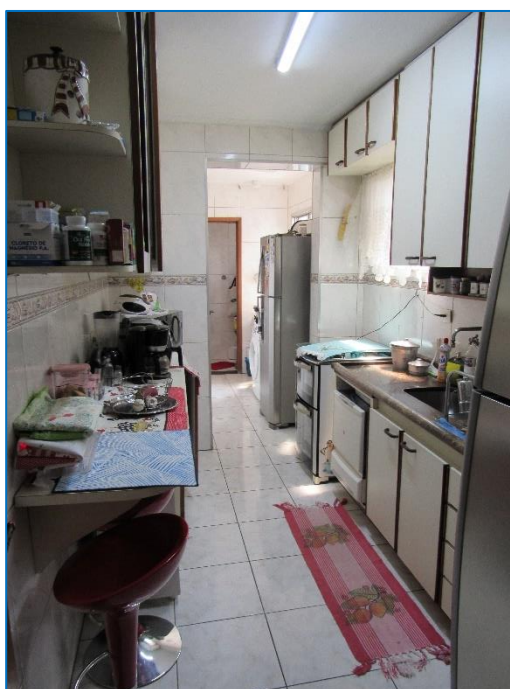
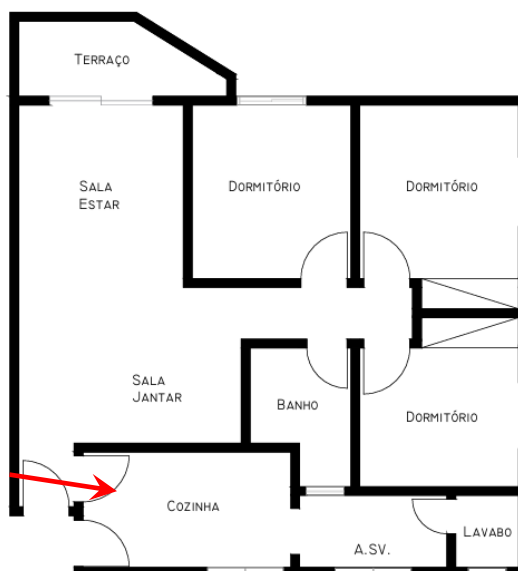
Dormitório 3.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



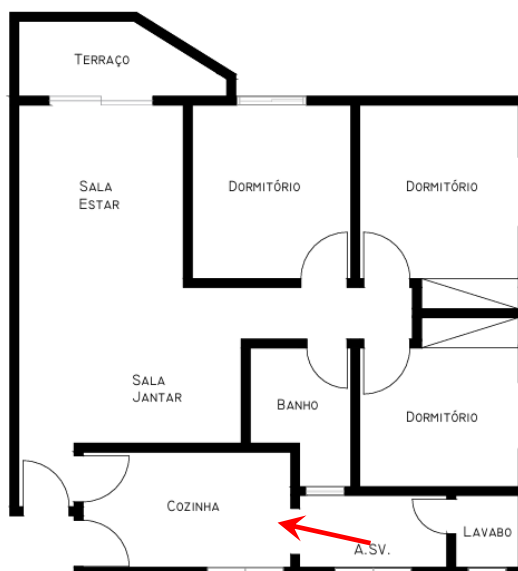
Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



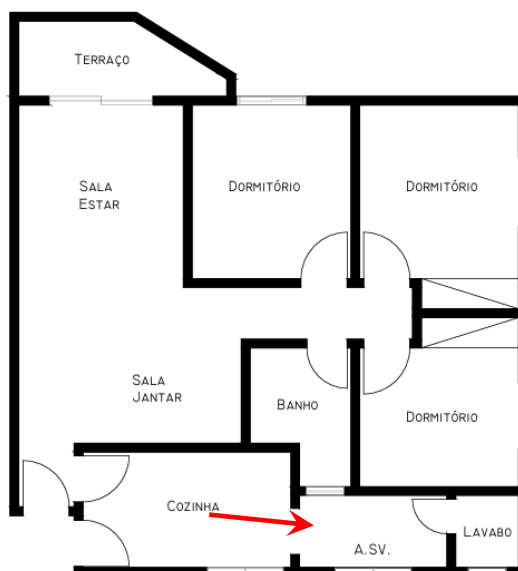
Outra vista da cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



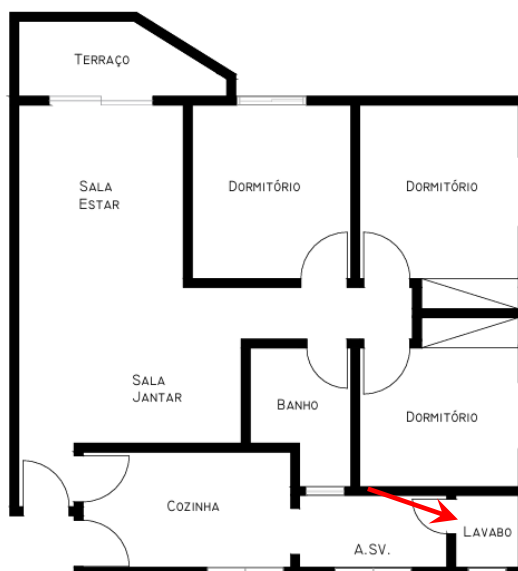
Área de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APTO. Nº 134 – EDIFÍCIO VIVIANE – COND. VILLA RÉGIA



Lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

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 11 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\$ 6.139,18/m² – outubro/2.024.**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

OBS: O valor unitário de R\$ 6.139,18/m² (seis mil, cento e trinta e nove reais e dezoito 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 SILVA – 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:

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

Sem desoneração . R8–N
2.024,50
 ▲ 0,33%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA – 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 SILVA – 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: vhmochini@gmail.com

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2024			
SETOR: 055	QUADRA: 343	ÍNDICE DO LOCAL: 867,33	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Tamandê			NÚMERO: 1055			
COMP.: Condomínio Re. MoradCBARRIO: Vila Carrão			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:	2.161,00	TESTADA - (cf) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	144,07	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Sul	
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO:	c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,904	IDADE:	10 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²:	83,00					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
		SUPERIORES:		13	PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:		4	SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	1	
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\$):	505.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	Loft Imóveis					
CONTATO:						
OBSERVAÇÃO:						
AU:	78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	-197,35	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.475,90	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.826,15	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0640	
VAGAS	547,59	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2024	
SETOR: 116	QUADRA: 085	ÍNDICE DO LOCAL: 730,71	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Francisca de Paula		NÚMERO: 170	
COMP.: Condomínio Edifício Flam		BAIRRO: Vila Carrão	
CEP:		CIDADE: SAO PAULO - SP	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,95	IDADE:	4 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	87,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	87,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	10	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\$):	550.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Santos e Sales		
CONTATO:			
TELEFONE:	(11)-20126345		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 77,00 m² + 2 VAGAS = 87,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-30,63	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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:	5.689,66
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.659,02
		VARIAÇÃO:	0,9946



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024

SETOR : 116

QUADRA : 085

ÍNDICE DO LOCAL : 730,71

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula

NÚMERO : 170

COMP. : Condomínio Edifício FlamBAIRRO : Vila Carrão

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: 1.500,00

TESTADA - (ct) m: 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,95

IDADE : 4 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 10

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\$) : 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MB Oliveira Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-947517326

OBSERVAÇÃO :

AU: 77,00 m² + 2 VAGAS = 87,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-30,63	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.689,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.659,02
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9946
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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2024	
SETOR: 116	QUADRA: 085	ÍNDICE DO LOCAL: 730,71	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Francisca de Paula		NÚMERO: 170	
COMP.: Condomínio Edifício Flamar		CIDADE: SAO PAULO - SP	
BAIRRO: Vila Carrão			
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:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,952	IDADE:	4 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	87,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	87,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	10	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\$):	560.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Marengo Imóveis		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
AU:	77,00 m² + 2 VAGAS = 87,00 m²		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-31,19	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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:	5.793,10
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.761,91
		VARIAÇÃO:	0,9946



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2024		
SETOR: 116	QUADRA: 099	ÍNDICE DO LOCAL: 617,89	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Francisca de Paula			NÚMERO: 300		
COMP.: Codomínio Viena Reside			CIDADE: SAO PAULO - SP		
BAIRRO: Vila Carrão					
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:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE: 11 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
VAGAS DESCOB.: 0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²: 75,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	15
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\$):	520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Fox Assessoria Imobiliária				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-950888620				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	188,14	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.240,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.052,14
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1302
VAGAS	624,00	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024	
SETOR : 116	QUADRA : 099	ÍNDICE DO LOCAL : 617,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula		NÚMERO : 300	
COMP.: Condomínio Viena Reside		BAIRRO : Vila Carrão	
CIDADE : SAO PAULO - SP			
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:		Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:		c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE:	11 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	15	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\$):	495.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	GOD's Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-974551058		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	179,10	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	594,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.940,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.713,10
		VARIAÇÃO:	1,1302



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024			
SETOR : 116	QUADRA : 099	ÍNDICE DO LOCAL : 617,89	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula		NÚMERO : 300			
COMP.: Condomínio Viena Reside		BAIRRO : Vila Carrão			
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:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE : Sul		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	5,075		
CONSERVAÇÃO : c - regular					
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	75,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	15	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\$) : 510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Trinity Imóveis Ltda.				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-971602273				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	184,52	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.916,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1302
VAGAS	612,00	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024

SETOR : 116QUADRA : 099ÍNDICE DO LOCAL : 617,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula

NÚMERO : 300

COMP. : Condomínio Viena ResideBAIRRO : Vila Carrão

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: 1.500,00TESTADA - (cf) m : 30,00PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : OriginalFACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.COEF. PADRÃO : 5,075CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,895IDADE : 11 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB. : 1VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00ÁREA COMUM M² 0,00GARAGEM M² 0,00TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3SUÍTES : 1W.C. : 2QUARTO EMPREGADAS : 0PISCINA : 1SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES : 15APTO/ANDAR : 4SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 480.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ciclo Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :TELEFONE : (11)-38074741

OBSERVAÇÃO :AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 173,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.760,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.509,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1302
VAGAS 576,00	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024		
SETOR : 116	QUADRA : 538	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula			NÚMERO : 77		
COMP. : Condomínio Villa Régia BAIRRO : Vila Carrão			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:	4.949,00	TESTADA - (cf) m :	129,84	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,12
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Sul
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,661	IDADE :	32 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	93,56	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	93,56				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	2
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	15
APTO/ANDAR :	6	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\$) :	530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lello Vendas				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30180000				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 88,56 m² + 1 VAGA = 93,56 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.098,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.608,17
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1000
VAGAS	509,83	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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024		
SETOR : 116	QUADRA : 538	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula			NÚMERO : 77		
COMP.: Condomínio Villa Régia BAIRRO : Vila Carrão			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:	4.949,00	TESTADA - (cf) m:	129,84	PROF. EQUIV. (Pe):	38,12
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,661	IDADE:	32 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	98,56	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²:	98,56
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	2
				APTO/ANDAR:	6
				SALÃO DE FESTAS:	1
				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\$):	675.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Avil Imóveis				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-22251305				
AU: 88,56 m² + 2 VAGAS = 98,56 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.163,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.163,76
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2024			
SETOR : 116	QUADRA : 538	ÍNDICE DO LOCAL : 711,04	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisca de Paula		NÚMERO : 77			
COMP.: Condomínio Vila Régia		BAIRRO : Vila Carrão			
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:	4,949,00	TESTADA - (ct) m:	129,84		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	38,12		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE : Sul		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	5,075		
CONSERVAÇÃO : c - regular					
COEF. DEP. (k):	0,661	IDADE : 32 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	98,56	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	98,56		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES : 0	W.C. : 2		
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	2		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 15	APTO/ANDAR : 6		
SALÃO DE FESTAS : 1		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\$) : 620.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA : Aclamit Empreendimentos Imobiliários					
CONTATO :		TELEFONE : (11)-29423222			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 88,56 m² + 2 VAGAS = 98,56 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.661,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.661,53
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Francisca de Paula, 77 DATA: 09/10/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO:
AU: 88,56 m² + 1 VAGA = 93,56 m²
Matrícula nº 196.819 - 9º CRI/SP
Contribuinte: 116.538.0215-3

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	711,04
☐ Obsolescência	Idade 32 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Tamaindê ,1055	5.475,90	5.826,15	1,0640
☒ 2	Rua Francisca de Paula ,170	5.689,66	5.659,02	0,9946
☒ 3	Rua Francisca de Paula ,170	5.689,66	5.659,02	0,9946
☒ 4	Rua Francisca de Paula ,170	5.793,10	5.761,91	0,9946
☒ 5	Rua Francisca de Paula ,300	6.240,00	7.052,14	1,1302
☒ 6	Rua Francisca de Paula ,300	5.940,00	6.713,10	1,1302
☒ 7	Rua Francisca de Paula ,300	6.120,00	6.916,52	1,1302
☒ 8	Rua Francisca de Paula ,300	5.760,00	6.509,67	1,1302
☒ 9	Rua Francisca de Paula ,77	5.098,33	5.608,17	1,1000
☒ 10	Rua Francisca de Paula ,77	6.163,76	6.163,76	1,0000
☒ 11	Rua Francisca de Paula ,77	5.661,53	5.661,53	1,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

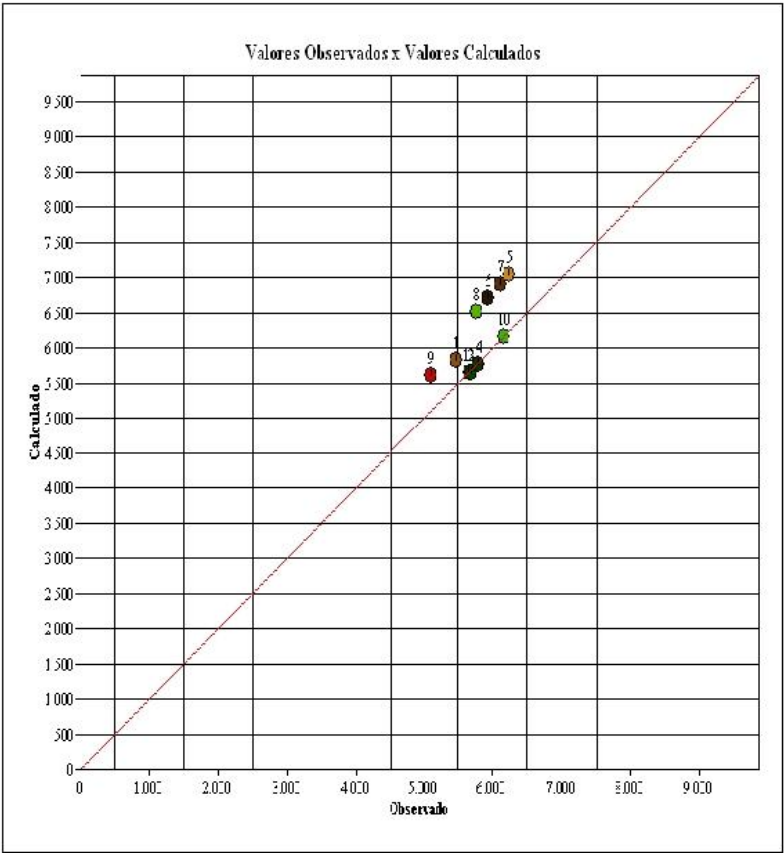
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.475,90	5.826,15
2	5.689,66	5.659,02
3	5.689,66	5.659,02
4	5.793,10	5.761,91
5	6.240,00	7.052,14
6	5.940,00	6.713,10
7	6.120,00	6.916,52
8	5.760,00	6.509,67
9	5.098,33	5.608,17
10	6.163,76	6.163,76
11	5.661,53	5.661,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Francisca de Paula 77 Condomínio Villa Régia Vila Carrão SAO PAULO

Data : 09/10/2024

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 4.949,00

Edificação m² : 93,56

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.784,72

Desvio Padrão : 329,83

- 30% : 4.049,30

+ 30% : 7.520,14

Coefficiente de Variação : 5,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.139,18

Desvio Padrão : 558,26

- 30% : 4.297,43

+ 30% : 7.980,94

Coefficiente de Variação : 9,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	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	2
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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.139,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.139,18000

VALOR TOTAL (R\$): 574.381,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.908,24

INTERVALO MÁXIMO : 6.370,12

INTERVALO MÍNIMO : 5.908,24

INTERVALO MÁXIMO : 6.370,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2024 às 09:41, sob o número WTAT24702349961. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002481-94.2020.8.26.0008 e código DvNFD5q3.

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

4.1- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 134

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área privativa, conforme Norma NBR 12.721. Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula:

VI = A x Vu, onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 88,56 m²

Vg = Área de garagem (1 vaga) = 10,00 m²

S = Área homogeneizada [A + (Vg/2)] = 93,56 m²

Vu = valor unitário = R\$ 6.139,18/m²

Substituindo e calculando:

VI = 93,56 m² x R\$ 6.139,18/m² = R\$ 574.381,68

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais)
base: outubro de 2.024.

4.2- AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 96

Conforme critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal. Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VI = S x Vu, onde:

VI = valor procurado do imóvel

Vg = Área de garagem = 9,90 m²

S = Área homogeneizada [(A /2)] = 4,95 m²

Vu = valor unitário = R\$ 6.139,18/m²

Substituindo e calculando:

VI = 4,95 m² x R\$ 6.139,18/m² = R\$ 30.388,94

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

base: outubro de 2.024.

4.3- VALOR TOTAL - APARTAMENTO Nº 134 E VAGA

VALOR DO APARTAMENTO = R\$ 574.000,00

VALOR DA VAGA = R\$ 30.000,00

VALOR TOTAL = R\$ 604.000,00

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para os imóveis consistentes de apartamento n.º 134, localizado no 13º andar do Edifício Viviane – Bloco “B”, com direito ao uso de uma vaga de garagem; e vaga de garagem n.º 96, localizada no 2º subsolo do Edifício, integrantes do Condomínio Villa Régia, situado na Rua Francisca de Paula, n.º 77, Vila Carrão – São Paulo, assim descritos nas matrículas n.ºs 196.819 e 206.050, do 9º 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 SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

VALOR DO IMÓVEL – APARTAMENTO:

Matrícula nº 196.819, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 134 (com direito ao uso de uma vaga de garagem)
Edifício Viviane – Bloco “B” – Condomínio Villa Régia
R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais)

VALOR DO IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM:

Matrícula nº 206.050, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vaga de garagem nº 96 - Condomínio Villa Régia
R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

VALOR TOTAL – APTO + 2 VAGAS:

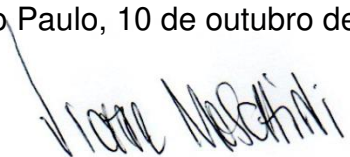
Matrícula nº 196.819, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Matrícula nº 206.050, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 134 (com direito ao uso de uma vaga) e vaga nº 96
R\$ 604.000,00 (seiscentos e quatro mil reais)

Base: OUTUBRO / 2024

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 57 (cinquenta e sete) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 10 de outubro de 2.024.


Eng. Victor Hugo Moschini
CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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