

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do
Foro da Comarca Osasco SP.**

Processo: nº 0017486-10.2024.8.26.0405

Ação: Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil, Eletricista e
Segurança de Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento
de sentença - Espécies de Contratos**, promovida por **Paulo Eduardo Mendes
Salge e outros** contra **Sky View Empreendimento Imobiliário e outros**, vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos
técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
IBAPE SP nº 664

SUMÁRIO

- I.** RESUMO DE VALORES
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V.** CONCLUSÃO
- VI.** RESPOSTAS AOS QUESITOS
- VII.** ENCERRAMENTO

Anexo:

anexo: **01** pesquisa de homogeneização dos dados
elementos comparativos de terreno.

I. RESUMO DE VALORES

Imóvel comercial e residencial localizado na Avenida Moaci, nºs. 313, 315, 319, 323, 327, 329, 331 e 339, esquina com a Alameda dos Maracatins, Moema, Subdistrito Indianópolis, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 219.538 do 14º CRI/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 9.689.000,00
(Nove milhões, seiscentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para data base “Setembro de 2025”

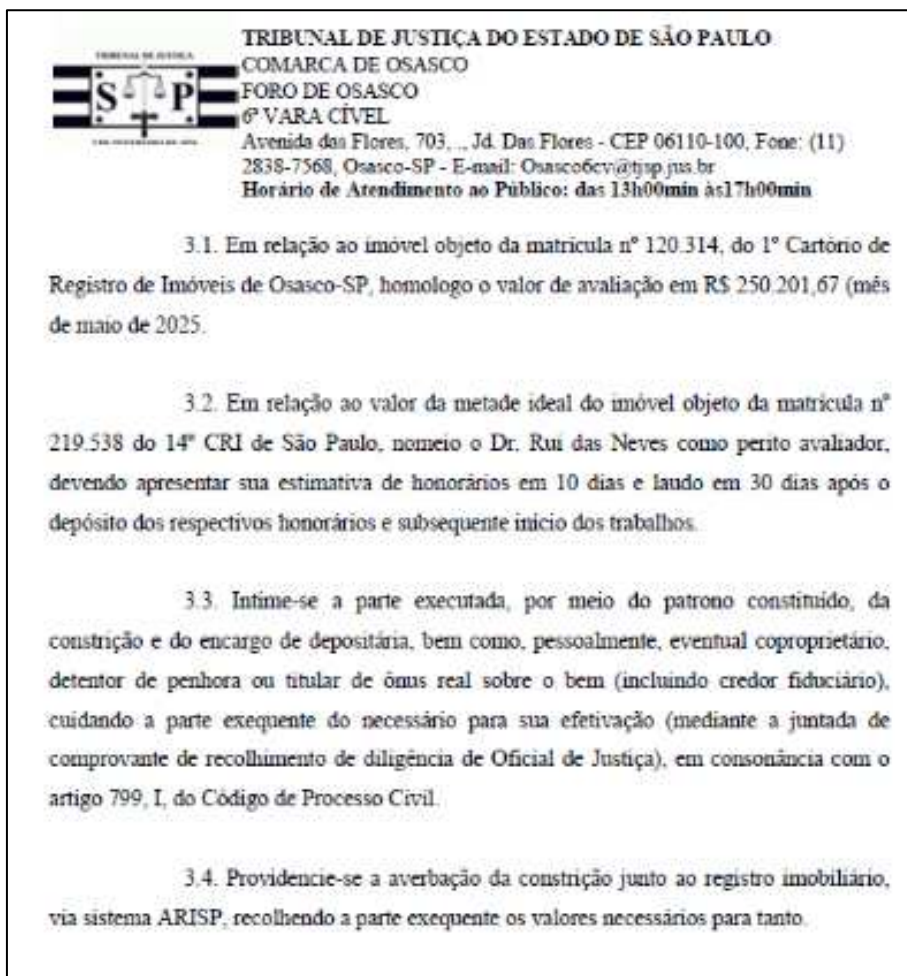
Valor Total de Mercado da Metade Ideal
R\$ 4.844.500,00
(Quatro milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)



Foto: Vista geral da fachada do imóvel objeto da avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**, promovida por **Paulo Eduardo Mendes Salge e outros** contra **Sky View Empreendimento Imobiliário e outros**, processo registrado sob nº 0017486-10.2024.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação para exercer o encargo de auxiliar da justiça (perito) para calcular o valor de mercado do imóvel objeto do Termo de Penhora e Depósito:



- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, mas, o Exequente formulou rol de quesitos serem respondidos às fls. 290/291 dos autos.

III. VISTORIA

3.1) Diligência Pericial:

3.1.1) Impende notar, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, foi agendado judicialmente conforme certidão às fls. 299 dos autos:

FORO DE OSASCO Certidão - Processo 0017486-10.2024.8.26.0405	Emitido em: 14/07/2025 12:37 Página: 1
CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO	
Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0725/2025, encaminhada para publicação.	
Advogado Regina Helena Mingorance Ribeiro (OAB 69236/SP) Claudio Mauro Henrique Daólio (OAB 172723/SP)	Forma DJEN DJEN
Teor do ato: "Vistos. Fls. 296: ciência do agendamento da perícia (29 de julho de 2025, às 11h30). Atendam ao requerimento do perito. Intime-se."	
Osasco, 14 de julho de 2025.	

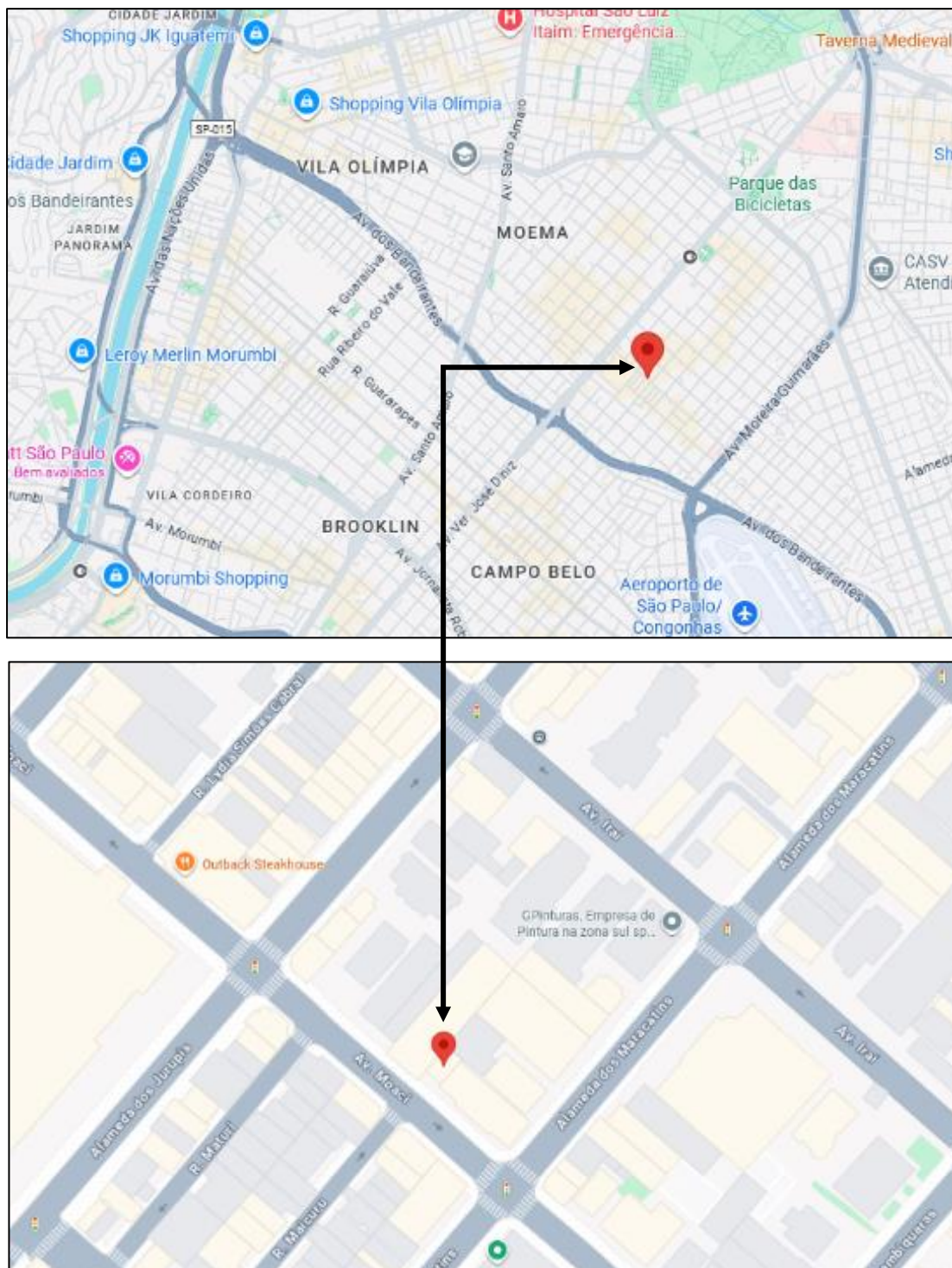
3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado com a presença dos participantes a seguir elencados:

- Exequente: Ausentes representantes
- Executado: Dr. Victor Rosim (Advogado)
Sra. Eloty Sanches (Administradora imóveis)

3.1.3) Ciente dos atos periciais, autorizaram o ingresso no imóvel para execução dos trabalhos periciais, onde tudo acompanharam do início ao fim dos levantamentos técnicos.

3.2) Localização:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na **Avruida Moaci, nºs. 313, 315, 319, 323, 327, 329, 331 e 339, esquina com a Alameda dos Maracatins, Moema**, Subdistrito Indianópolis, nesta Capital de São Paulo, conforme destacado nas imagens digitais “Google Maps e Earth”:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.3) Melhoramentos Públicos:

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.4) Características da Região:

3.4.1) Moema é um bairro nobre situado na zona centro-sul do município de São Paulo, no estado de São Paulo, administrado pela Subprefeitura da Vila Mariana. Limita-se com os bairros de Vila Olímpia, Vila Nova Conceição, Vila Clementino, Jardim Lusitânia, Planalto Paulista, Campo Belo e Brooklin. É delimitado pela Avenida República do Líbano, Avenida Indianópolis, Avenida Moreira Guimarães (Corredor Norte-Sul), Avenida dos Bandeirantes, Avenida Santo Amaro, Avenida Hélio Pellegrino e Rua Inhabú.

3.4.2) O bairro é subdividido em dois sub-bairros não-oficiais: "Moema Pássaros" e "Moema Índios". Moema Pássaros fica entre a Avenida Santo Amaro e a Avenida Ibirapuera e possui ruas com nomes de pássaros, como: Canário, Jacutinga, Inhambu, Gaivota, Pavão, Rouxinol, entre outras. É a parte mais próxima do Parque Ibirapuera. Já Moema Índios fica entre a Avenida Ibirapuera e a Avenida Moreira Guimarães, e é onde está localizado o Shopping Ibirapuera. Possui ruas com nomes indígenas, como: Maracatins, Nhambiquaras, Jandira, Jurema, entre outros. É a parte mais próxima do Aeroporto de Congonhas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4.3) No bairro, encontra-se o Shopping Ibirapuera, um dos primeiros centros comerciais do país, caracterizando um dos bairros com a melhor qualidade de vida da cidade, formado por uma população das classes média-alta e alta.

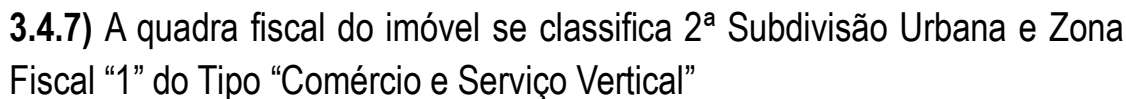
3.4.4) Em 2018, o bairro foi beneficiado com a inauguração de duas estações de metrô: Moema e Eucaliptos da Linha 5-Lilás do Metrô de São Paulo, melhorando significativamente o acesso e a mobilidade na região. A Linha 5 facilita o acesso à zona sul e à região da Paulista. Moema foi o primeiro bairro da cidade de São Paulo a contar com uma ciclofaixa, e sua topografia plana facilita os deslocamentos de bicicleta, patinete elétrico ou a pé.

3.4.5) A região é composta por edificações horizontais e verticais, como residências térreas, sobrados e prédios com apartamento e de escritórios, sendo encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio como por bares, lanchonetes, restaurantes, Shopping Center, lojas diversas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogênea;
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Fino;
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Médio a Fino;
⇒	Escolas:	Municipais/Particulares;
⇒	Serviços Médicos:	Hospitais, consultórios privados Laboratórios e Centros médicos multidisciplinares Postos de Saúde (AMA/UBS).

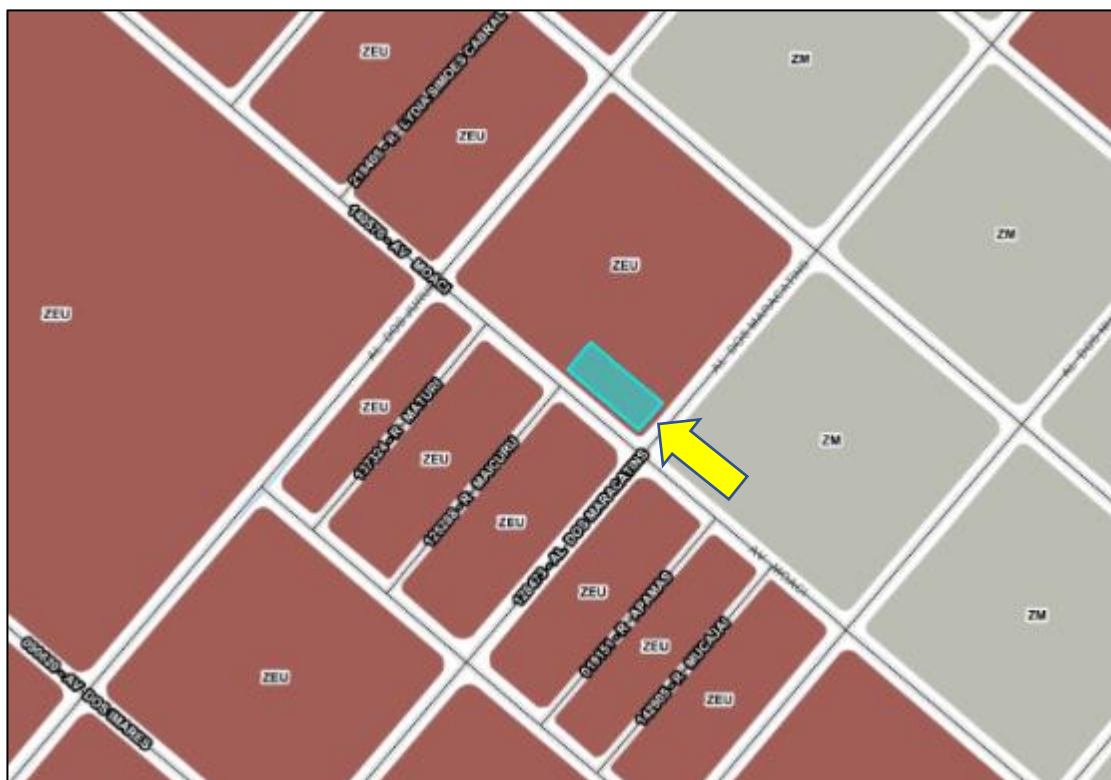
3.4.6) Em termos de mobilidade viária, a Av. Moaci e Alameda dos Maracatins, classificam-se como Local e Coletora, de boa dimensão para circulação de veículos e pedestres.

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	140570	MOACI, AV		29/04/2016	HISTÓRICO
COLETORA	128473	MARACATINS, AL DOS		29/04/2016	HISTÓRICO
LOCAL	128473	MARACATINS, AL DOS	L 16050/2014	24/01/2019	VIGENTE
LOCAL	140570	MOACI, AV	L 16050/2014	24/01/2019	VIGENTE



3.5) Zoneamento Municipal:

3.5.1) De acordo com a Lei nº 18.177/24, que regula o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZEU**” Zona eixo de Estruturação da Transformação Urbana conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa”:

**Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEÜ**

Vista Aérea 01



Foto Aérea 02



Vista do Pedestre 03

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover **usos residenciais e não residenciais** com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e **parâmetros de incomodidade**. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV MOACI,313
SQL: 041.228.0043-9

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
Mestre	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 faça consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consulte:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/trmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	N / D
RECURSO MÍNIMO - FRENTE (i)	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

COTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

3.5.2) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, na seguinte situação:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 041.228.0043-9

Local do Imóvel:
AV MOACI, 313 - AO N 339
MOEMA CEP 04083-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL RIO CLARO, 157 - APTO 131
BELA VISTA - SÃO PAULO CEP 01332-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	600	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	600		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	746	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.425,00		
- da construção:	2.835,00		

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



3.6) Imóvel e Características Gerais:

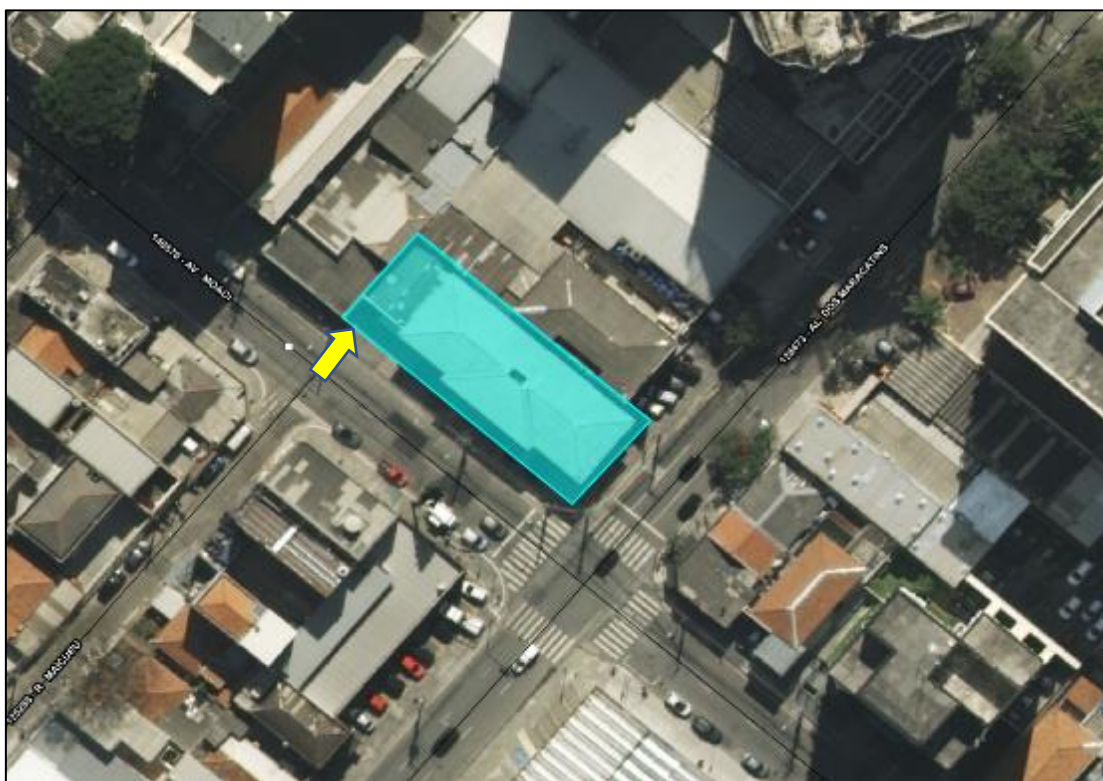
3.6.1) Terreno: O imóvel possui área total superficial de terreno de 600,00 m², conforme descrição contida na matrícula nº 219.538 do 14º CRI/SP:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14 ^º CRI/SP		CNM 111211.2.0219538-70	fls. 109
matricula 219.538	ficha 01	CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 111211-1			
São Paulo, 13 de julho de 2.015.					
IMÓVEL: Alameda dos Maracatins, antiga Alameda dos Tapuias, destacado dos lotes 16, 16-A e 17 da quadra 11-C, esquina da Avenida Moaci nºs 315, 319, 323, 327, 329, 331, 335 e 339, em Indianópolis – 24º Subdistrito. PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO medindo 15,00m de frente para a Alameda dos Maracatins, por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00m², confrontando de um lado com a Avenida Moaci, com a qual faz esquina, de outro lado com propriedade de Antonio Jorge, e nos fundos com propriedade de Eugenio Lefevre Junior. PROPRIETÁRIO: PANICUCCI PIERO, brasileiro, casado, construtor, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Abilio Soares nº 821, aptº 42. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 105.691 de 28 de maio de 1.971 deste Registro. CONTRIBUINTE: 041.228.0043-9. O Escr. Autº <i>Renan Magrini Silva</i> (Renan Magrini Silva).					



3.6.2) Características topográficas: O terreno retro descrito possui formato regular, topografia acima do nível das vias públicas para qual faz frente, apresentando solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo

3.6.3) Numeração Predial: Conforme descrito na certidão de matrícula nº 219.538, o imóvel possui numerações prediais 315, 319, 323, 327, 329, 331 e 339, entretanto, os levantamentos realizados *in loco*, associado aos estudos dos cadastros oficiais da Prefeitura de São Paulo, o nº **313** (seta amarela) que faz divisa com o imóvel nº 295, integra o imóvel, pois, verifica-se que para o contribuinte 041.228.0043-9, a numeração vai de 313 a 339, conforme perímetro destacado nos recortes mapa Geosampa e do IPTU:



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025
Cadastro do Imóvel: 041.228.0043-9	
Local do Imóvel: AV MOACI, 313 - AO N 339 MOEMA CEP 04083-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	

3.6.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada uma construção destina ao uso misto (comercial e residencial), composta por 02 (dois) pavimentos, sendo térreo com lojas e superior contendo unidades de apartamentos assim disposto:

PAVIMENTO	IDENTIF.	STATUS	LOCATÁRIO	VALOR ALUGUEL
TÉRREO	Loja nº 313	Alugado	Elo Nails Art	Não informado
	Loja nº 315	Alugado	CellWord	R\$ 5.500,00
	Loja nº 319	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.000,00
	Loja nº 323	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.000,00
	Loja nº 327	Alugado	Barbearia	Não informado
	Loja nº 331	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.500,00
	Loja nº 335	Alugado	Essencial Ap.Aud.	R\$ 6.400,00
	Loja nº 339	Alugado	Cantinho do Doce	Não informado
SUPERIOR	Apto. 01	Alugado	Não informado	R\$ 3.000,00
	Apto. 02	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00
	Apto. 03	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00
	Apto. 04	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00

Nota: Os valores locativos das lojas e apartamento alugados, foram angariados *in loco*, porém, para as lojas fechadas as informações foram gentilmente prestadas pela administradora de imóveis a corretora Sra. Eloty Sanches.

3.6.5) Características arquitetônicas: Edificação construída através de estrutura convencional de alvenaria de vedação, pilares, vigas e concreto armado para estrutura, apresentando concepção e projeto arquitetônico definido com emprego de materiais construtivos padronizados para o uso comercial.

3.6.6) Dependências: As lojas e apartamentos que compõem o imóvel avaliando, possuem as seguintes divisões cômodas e vagas de garagem:

PAVIMENTO	IDENTIF.	DIVISÃO CÔMODA
TÉRREO	Loja nº 313	Salão divisórias internas e WC
	Loja nº 315	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 319	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 323	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 327	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 331	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 335	Salão com divisórias internas e WC
	Loja nº 339	Salão com divisórias internas e WC
SUPERIOR	Apto. 01	Sala de estar / 2 dormitórios / 2 banheiros Cozinha / Área serviço
	Apto. 02	Sala de estar / 2 dormitórios / 1 banheiro Cozinha / Área serviço
	Apto. 03	Sala de estar / 2 dormitórios / 1 banheiro Cozinha / Área serviço
	Apto. 04	Sala de estar / 2 dormitórios / 2 banheiros Cozinha / Área serviço

3.6.7) Acessos: As lojas possuem acessos diretos pelo logradouro público e, os apartamentos do pavimento superior, por porta central que possui interfone e fechadura eletrônica, portanto, sem portaria humanizada.

3.6.8) Estacionamento: As lojas possuem vagas de garagem descobertas localizadas no recuo frontal, porém, os apartamentos não possuem vagas.

3.6.9) Padrão construtivo: A edificação será classificada por similaridade segundo as suas características gerais construtivas arquitetônicas conforme padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP.

3.6.10) Estado de conservação: A edificação no geral apresenta estado de conservação regular, onde observou-se reformas e adaptações individuais para as lojas e apartamentos.

3.6.11) Da área construída “Projeto Arquitetônico”: Não foi disponibilizado à perícia de forma indireta (nos autos) ou direta (vistoria) projeto arquitetônico aprovado do imóvel.

3.6.12) Área construída “IPTU”: O imóvel possui área total construída cadastrada de 746,00 m² em situação regular no CEDI, conforme Dados de Integração e Print do Histórico da Edificação da PMSP.

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano		Fechar painel	
Atributo	Valor		
Sector	041		
Quadra	228		
Lote	0043		
Situação	ATIVO		
Dígito SQL	9		
Condomínio	00		
Nome do Logradouro	AV MOACI		
Número da Porta	313		
Tipo de Uso	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla		
Tipo do terreno	De esquina		
Área do terreno	600		
Área construída	746		

Nro do Contribuinte: 041.228.0043-9

Local do Imóvel: AV MOACI, 00313 AO N 339 MOEMA

CEP: 04083-000

Imóvel Regular no CEDI.

Mensagem:

Data	Enfiteuse Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Terçada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1978		1971	1 - REGULAR		40,00	600	690	1,0000
30/09/1989		1973	2 - IRREGULAR		40,00	600	790	1,0000
05/12/2004	*ANIST 03/04	1973	2 - IRREGULAR		40,00	600	581	1,0000
15/11/2005	*ANIST 03/04	1976	2 - IRREGULAR		40,00	600	746	1,0000
04/01/2008		1976	1 - REGULAR	8-205410033414	40,00	600	746	1,0000

Página: 1



Em tempo: Eventuais divergências referentes as áreas de terreno e construção adotadas no laudo, requer que seja disponibilizado por quem de direito, o Levantamento Topográfico Planimétrico da área e Projeto Arquitetônico aprovado do imóvel.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas no decorrer da vistoria.



Foto nº 01: Vista parcial da Avenida Moaci, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Avenida Moaci, tomada no sentido oposto, com detalhe para o imóvel à direita.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista parcial da Alameda dos Maracatins, na confluência com a Avenida Moaci, com detalhe para o imóvel à direita.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto 04: Vista geral da fachada do imóvel objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral do imóvel avaliando, com detalhe para a vagas frontais, lojas do pavimento térreo e apartamentos no superior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral do imóvel voltado para a Alameda dos Maracatins, loja nº 339 e apartamento 01 do superior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral do imóvel avaliando, tomada da Averbida Moaci, com detalhe para as vagas frontais, lojas do pavimento térreo e apartamentos no superior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da loja nº 313 e vagas descobertas, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial da loja nº 315 e vaga frontal, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

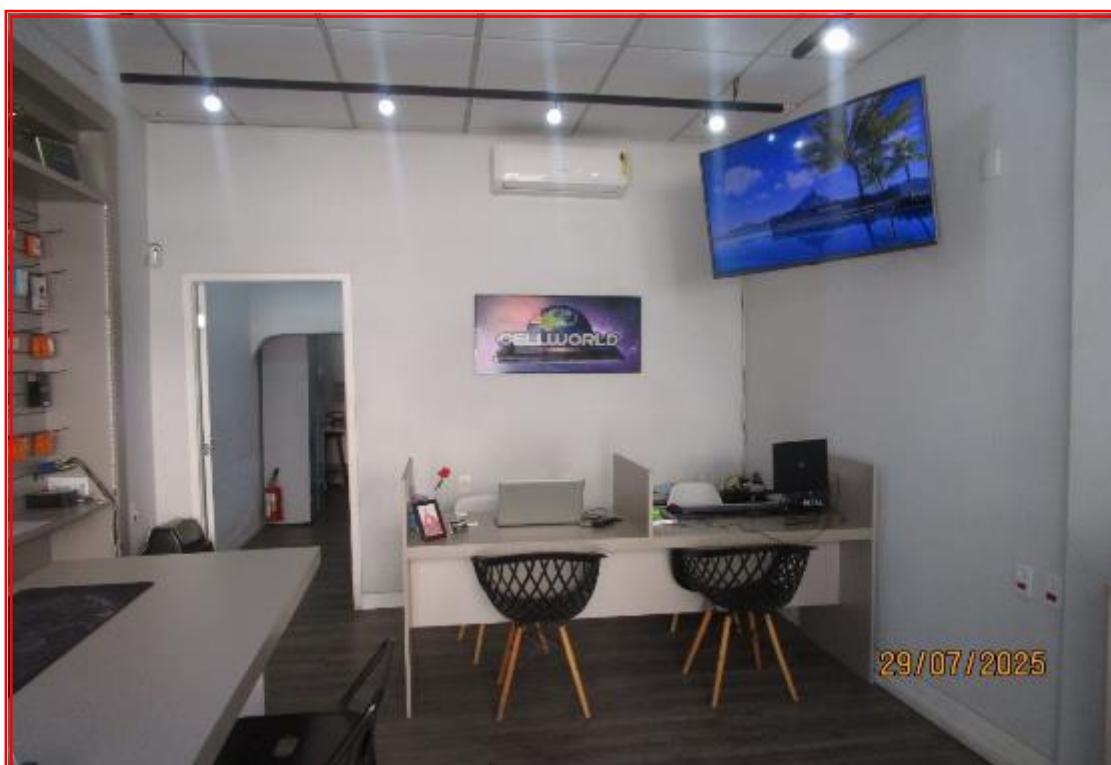


Foto nº 10: Vista parcial do salão comercial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial da sala subdivida.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial da copa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial do sanitário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da loja nº 319 e vaga frontal. A loja está desocupada disponível para locação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Outra vista geral da loja, onde se observa logotipo do antigo locatário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do salão comercial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista geral do sanitário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da loja nº 323 e vaga frontal. A loja está desocupada disponível para locação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

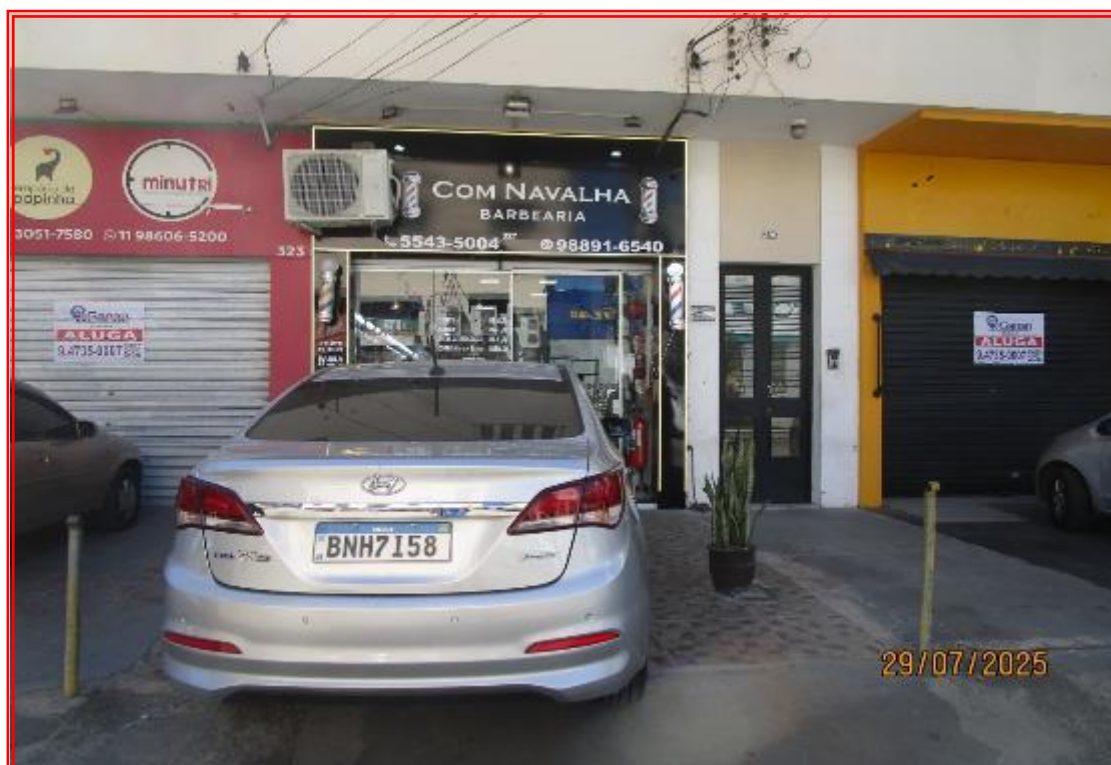


Foto nº 19: Vista parcial da loja nº 327 e vaga frontal, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

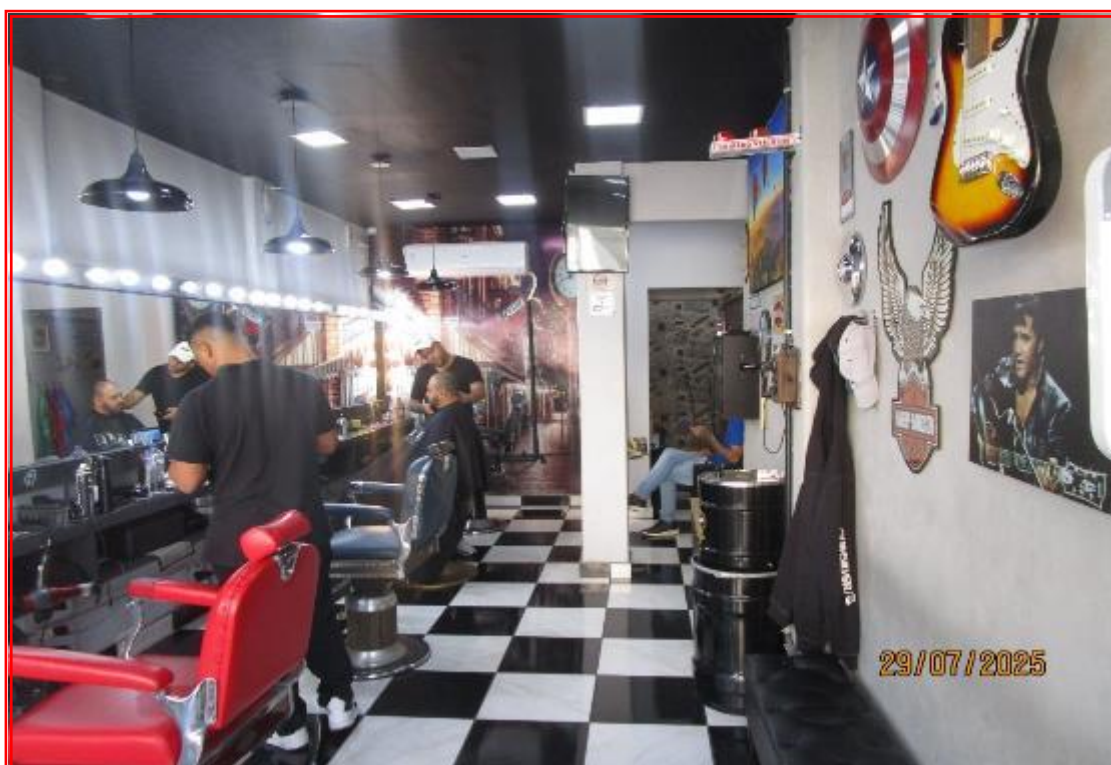


Foto nº 20: Vista parcial do salão comercial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista geral da copa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista geral do sanitário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial da loja nº 331 e vaga frontal. A loja está desocupada disponível para locação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial da loja nº 335, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial da recepção.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial do corredor e salas subdividas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial da loja nº 339, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Outra vista geral da loja nº 339, com acessos pelas Avenida Moaci e Alameda Aracatins.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista geral das vagas das lojas voltadas para a Avenida Moaci.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 30: Vista do acesso a lojas nº 339, locada para terceiros.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 31: Vista geral do salão comercial.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 32: Vista parcial da fachada do imóvel, com detalhe para o pavimento superior onde se localizam os apartamentos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Vista da porta de acesso ao pavimento superior sob nº 329 da Avenida Moaci.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 34: Detalhe para o interfone dos apartamentos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 35: Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 36: Vista parcial do hall de circulação do pavimento superior, onde se localizam os apartamentos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 37: Vista do hall de entrada dos apartamentos 01 e 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 38: Vista geral da porta do apartamento 01, desocupado disponível para locação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 39: Vista parcial da sala de estar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 40: Vista do corredor de aos dormitórios e banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 41: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 42: Vista parcial do dormitório 02.



Foto nº 43: Vista parcial do banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 44: Vista parcial da cozinha.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 45: Vista parcial da área de serviço.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 46: Vista parcial do sanitário.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 47: Vista da porta do apartamento 02, locado para terceiros, porém, fechado na data da vistoria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 48: Vista parcial do hall de circulação, tomada de outro ângulo, em direção ao hall de entrada dos apartamentos 03 e 04.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 49: Vista do hall de entrada dos apartamentos 03 e 04, locado para terceiros, porém, fechado na data da vistoria.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Diretrizes e Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais Normas e estudos complementares.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.3) Procedimentos Metodológicos:

4.3.1) As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- ✓ da natureza do bem avaliando;
- ✓ da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- ✓ da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações no mercado;
- ✓ do prazo para sua execução.

4.3.2) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, por atender às condições de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

4.4) Metodologia:

4.4.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, preconiza os métodos a seguir elencados:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

4.4.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel será a conjugação dos consiste nos métodos “**Comparativo Direto**” para cálculo do valor do terreno e “**Evolutivo**” para cálculo do valor do imóvel resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

4.4.3) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.5) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.5.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

✚ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Nota: 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

4.6) Pesquisa de dados de Mercado:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos percorreu-se a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região e consultou sites especializados com o objetivo de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

4.7) Avaliação do Terreno:

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

4.8) Tratamento Por Fatores:

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

4.8.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.

- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

4.8.3) Os elementos coletados foram introduzidos no programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.8.4) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

⇒ **Localização** (índice fiscal de transposição): Serão considerados valores expressos pela prefeitura local.

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

⇒ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta em seu item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

⇒ **Consistência do Terreno:** Fatores da tabela do item 10.5.3 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

⇒ **Topografia:** Fatores da tabela do item 10.5.2 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

⇒ **Fator Frentes Múltiplas:** Fatores da tabela do item 10.3.3 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- ⇒ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):**
Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ⇒ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

4.9) Saneamento dos Dados:

4.9.1) Na aplicação dos fatores e na homogeneização, (tratamento dos dados de pesquisa), será aplicado o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma.

4.9.2) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.9.3) O cálculo do valor unitário de terreno será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

4.9.4) Considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, calculou-se o valor unitário por metro quadrado do terreno, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória tais como: fatores testada, profundidade e de múltiplas frentes, sendo o valor unitário devidamente homogeneizado e calculado, conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (**anexo-01**).

4.10) Avaliação das Construções:

4.10.1) Para cálculo das construções, serão adotados intervalos de valores constantes na proposta de adequação do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, relacionando intervalos de valores encartados nos estudos técnicos referenciais do IBAPE/SP - Tabela 3 de Coeficientes - base R8N.

Nota: Considerando que o imóvel possui características de uso misto (comercial/residencial), será adotado a Tabela 3 de Coeficientes- base R8N que vincula os coeficientes ao estudo referendado.

4.10.2) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A do citado estudo.

4.10.3) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc** = $R + K \times (1-R)$

4.10.4) O valor das construções será determinado através da expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

Onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

4.11) Grau de Fundamentação e Precisão:

4.11.1) Após processo de homogeneização dos elementos amostrais comparativos de terreno através de tratamento por Fatores, obteve-se Graus de Fundamentação II e de Precisão III, sendo os graus de níveis máximos que proporcionam ampla segurança na avaliação em tratamento.

Grau de Fundamentação e de Precisão II**13.1 Método comparativo direto de dados de mercado****13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.****Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

4.12) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.12.1) **Valor do “Capital-Terreno”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (anexo-01) o valor total de mercado do terreno, resulta em:

R\$ 8.644.872,00

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 8.645.000,00
(Oito milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Setembro de 2025”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada	
12.538,94	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
11.708,01	13.369,87
Testada	Profundidade
0,10	0,00
Frontes múltiplas	
0,93	
Área	
0,00	
Valor unitário	Valor total
14.408,12	8.644.872,00
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
13.356,20	15.480,04

Grau de predição: III

4.12.2) Valor do “Capital-Construção”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas a seguir, o valor total das construções, resultam em:

PLANILHA DE VALOR - CAPITAL CONSTRUÇÃO														
Construção	CUB (R\$N) (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R\$N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Pavimento Térreo e Superior	2.104,87	2.1 Médio	1,656	746,00	60	20%	49	81,7%	0,258	C	2,52%	0,2517	0,4014	1.043.633,69
												VC TOTAL		1.043.633,69

	R\$ 1.044.000,00
--	-------------------------

Em números redondos:

Valor Total do “Capital Construção”
Vc = R\$ 1.044.000,00
(Um milhão e quarenta e quatro mil reais)
Válido para a data base “Setembro de 2025”

4.13) Valor Total de Mercado do Imóvel:

4.13.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção/benfeitorias):

$$Vi = V_T + V_C$$

Valor do Terreno (VT)..... R\$ 8.645.000,00

Valor da Construção (VC)..... R\$ 1.044.000,00

SOMATÓRIO..... R\$ 9.689.000,00

Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”
Vi = R\$ 9.689.000,00
(Nove milhões, seiscentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para a data base “Setembro de 2025”

4.14) Valor da Metade Ideal Penhorada:

4.14.1) Valor total da metade ideal do imóvel, pertencente aos executados:

$$V_{MI} = R\$ 9.689.000,00 \times 0,50 = R\$ 4.844.500,00$$

Valor da Metade Ideal
R\$ 4.844.500,00
(Quatro milhões oitocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)
Válido para a data base “Setembro de 2025”

V. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se os valores totais de mercado e metade ideal (penhorada) do imóvel comercial e residencial localizado na **Avenida Moaci, nºs. 313, 315, 319, 323, 327, 329, 331 e 339, esquina com a Alameda dos Maracatins, Moema, Subdistrito Indianópolis, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 219.538 do 14º CRI/SP.**, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 9.689.000,00
(Nove milhões, seiscentos e oitenta e nove mil reais)
Válido para data base “Setembro de 2025”

Valor Total de Mercado da Metade Ideal
R\$ 4.844.500,00
(Quatro milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)

VI. RESPOSTAS AOS QUESITOS

6.1) Do Exequente (fls. 290/291 dos autos).

6.1.1) Qual o valor de mercado para venda do imóvel objeto da perícia?

Resposta: O valor total de mercado do imóvel é de R\$ 9.689.000,00, válido para data base “Setembro de 2025”

6.1.2) Qual o valor correspondente à meação pertencente aos executados, considerando que estes são titulares de apenas 50% do bem?

Resposta: O valor total de mercado da metade ideal pertencente aos executados é de R\$ 4.844.500,00, válido para data base “Setembro de 2025”

6.1.3) Existem atualmente contratos de locação em vigor sobre o imóvel?

- a) Em caso afirmativo, quantas locações estão em curso?
- b) Qual o valor mensal de cada contrato de locação?
- c) Quem figura como locador em cada contrato?
- d) A quem vêm sendo destinados os rendimentos dessas locações?
- e) Qual o percentual desses rendimentos que corresponde à parte do executado (50%)?

Respostas: Na data dos levantamentos técnicos *in loco*, constou-se que existem lojas e apartamentos alugados e desalugados, bem como seus locadores e valores conforme tabela a seguir:

PAVIMENTO	IDENTIF.	STATUS	LOCATÁRIO	VALOR ALUGUEL
TÉRREO	Loja nº 313	Alugado	Elo Nails Art	Não informado
	Loja nº 315	Alugado	CellWord	R\$ 5.500,00
	Loja nº 319	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.000,00
	Loja nº 323	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.000,00

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

	Loja nº 327	Alugado	Barbearia	Não informado
	Loja nº 331	Desocupado	Disponível- alugar	R\$ 5.500,00
	Loja nº 335	Alugado	Essencial Ap.Aud.	R\$ 6.400,00
	Loja nº 339	Alugado	Cantinho do Doce	Não informado
SUPERIOR	Apto. 01	Alugado	Não informado	R\$ 3.000,00
	Apto. 02	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00
	Apto. 03	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00
	Apto. 04	Alugado	Não informado	R\$ 2.600,00

Por fim, de grande valia consignar, que os valores locativos mensais foram angariados de forma verbal junto aos locatários e corretora de imóveis que administra parte do imóvel, porém, os valores, período de contatos, entre outros, poderão ser melhor esclarecidos com apresentação [por quem de direito] dos contratos de locação pactuados entre locadores e locatários.

6.1.4) Existem espaços vagos e disponíveis para locação no imóvel no momento da perícia?

- a) Em caso afirmativo, quais áreas encontram-se desocupadas?
- b) Qual o potencial locatício dessas áreas, segundo valores de mercado?

Respostas: a) Sim, conforme resposta ofertada ao quesito anterior.

b) Data vênua, confunde-se o indagado, vez que, o escopo pericial é de avaliação de mercado do imóvel e sua respectiva metade ideal pertencente aos executados.

6.1.5) Requer-se, ainda, que sejam juntadas aos autos cópias integrais dos contratos de locação vigentes, se disponíveis ao perito.

Respostas: Prejudicado, a citada documentação não foi acostada ao bojo dos autos, bem como não foi disponibilizada a perícia, para responder ao indagado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VII. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 81 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente. Acompanha o laudo 01 anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação judicial, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos e Engenharia Geotécnica.

Membro do IBAPE/SP nº 664

CREA 060.149.660.4



Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

Pesquisa de Homogeneização dos Dados
Elementos Comparativos de Terreno.

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA	1
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025
SETOR : 041 QUADRA : 211 ÍNDICE DO LOCAL : 7.405,00	CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO : ALAMEDA HAMBIGUARAS		NÚMERO : 1246
COMP.:	BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS	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:	106,00	TESTADA - (cf) m	5,30	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA : 86,00 M²
PADRÃO CONSTR.: escritório econômico (-)		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO: 2,081	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,511	CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0	
VALOR CALCULADO(R\$): 192.493,78		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	CLEBER PINEIROS IMOVEIS	
CONTATO :	SR. CAIO	TELEFONE : (11)-998657860
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.768,93
TESTADA Cf :	0,17	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.960,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1012
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA	2
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025
SETOR : 041	QUADRA : 251
ÍNDICE DO LOCAL : 7.219,00	CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO : ALAMEDA HAMBIGUARAS		NÚMERO : 846
COMP.:	BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS	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:	138,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 82,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)		CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL : 70 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200	CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO(R\$):		31.723,76	VALOR ARBITRADO(R\$): 0,00	

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	PROPRIETÁRIO	
CONTATO:	SR. JUCELIM	TELEFONE: (11)-994695538
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.509,25
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.552,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0907
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025

SETOR : 041 QUADRA : 228 ÍNDICE DO LOCAL : 6.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JURUPIS NÚMERO : 1335

COMP.: BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS 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: 80,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M²

PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 4,013 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,641 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 779.677,42 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : CLEBER PINEIROS IMOVEIS

CONTATO : SRA. PATRICIA TELEFONE : (11)-998657860

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.754,03
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	15.753,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2352
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025

SETOR : 041 QUADRA : 185 ÍNDICE DO LOCAL : 8.86200 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. IBIRAPUERA NÚMERO : 2723

COMP.: BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 2,544 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,691 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 222.009,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 19.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : LOCAL IMOVEIS JARDINS

CONTATO : SRA. PATRICIA MOLARI TELEFONE : (11)-30650555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 28.429,98
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19.573,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,6885
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA	5
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025
SETOR : 045 QUADRA : 314 ÍNDICE DO LOCAL : 5.318,00	CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO : ALAMEDA AICÁS		NÚMERO : 1177
COMP.:	BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS	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:	115,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	23,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	1,221	IDADE REAL : 47 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,435
CUSTO BASE (R\$): 2.104,87			
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0	
VALOR CALCULADO(R\$): 160.987,70		VALOR ARBITRADO(R\$): 0,00	

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	GALPÃO IMOVEIS	
CONTATO:	SRA. TATIANE	TELEFONE: (11)-23067071
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.991,41
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.008,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5027
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025
SETOR : 045 QUADRA : 314 ÍNDICE DO LOCAL : 5.318,00	CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : ALAMEDA AICÁS	NÚMERO : 1213
COMP.:	BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS
CEP :	UF : SP
CIDADE : SAO PAULO - SP	

DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²:	148,00
TESTADA - (cf) m	4,60
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,17
ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano
CONSISTÊNCIA :	seco

DADOS DA BENFEITORIA	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	106,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,221	IDADE REAL : 55 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,360	CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) :	98.072,97
VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	GALPÃO IMOVEIS
CONTATO :	SRA. TATIANE
TELEFONE :	(11)-23067071
OBSERVAÇÃO :	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.938,70
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.426,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5027
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025

SETOR : 045 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 5.236,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA AICÁS NÚMERO : 385

COMP.: BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : CLEBER PINEIROS IMOVEIS

CONTATO : SRA. PATRICIA TELEFONE : (11)-998657860

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,38	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.600,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.814,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3348
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025

SETOR : 045 QUADRA : 170 ÍNDICE DO LOCAL : 4.961,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. JANDIRA NÚMERO : 972

COMP.: BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CLEBER PINEIROS IMOVEIS

CONTATO : SR. CAIO TELEFONE : (11)-998657860

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,46	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.000,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.154,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4616
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2025

SETOR : 045 QUADRA : 240 ÍNDICE DO LOCAL : 7.689,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. MIRUNA NÚMERO : 286

COMP.: BAIRRO : MOEMA - INDIANÓPOLIS CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 273.746,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 5.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : CLEBER PINEIROS IMOVEIS

CONTATO : SR. CAIO TELEFONE : (11)-998657860

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.915,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.641,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8930
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05			

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MOEMA - AV. MOACI

DATA : 03/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :
TERRENO MATRÍCULA Nº 219.538

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

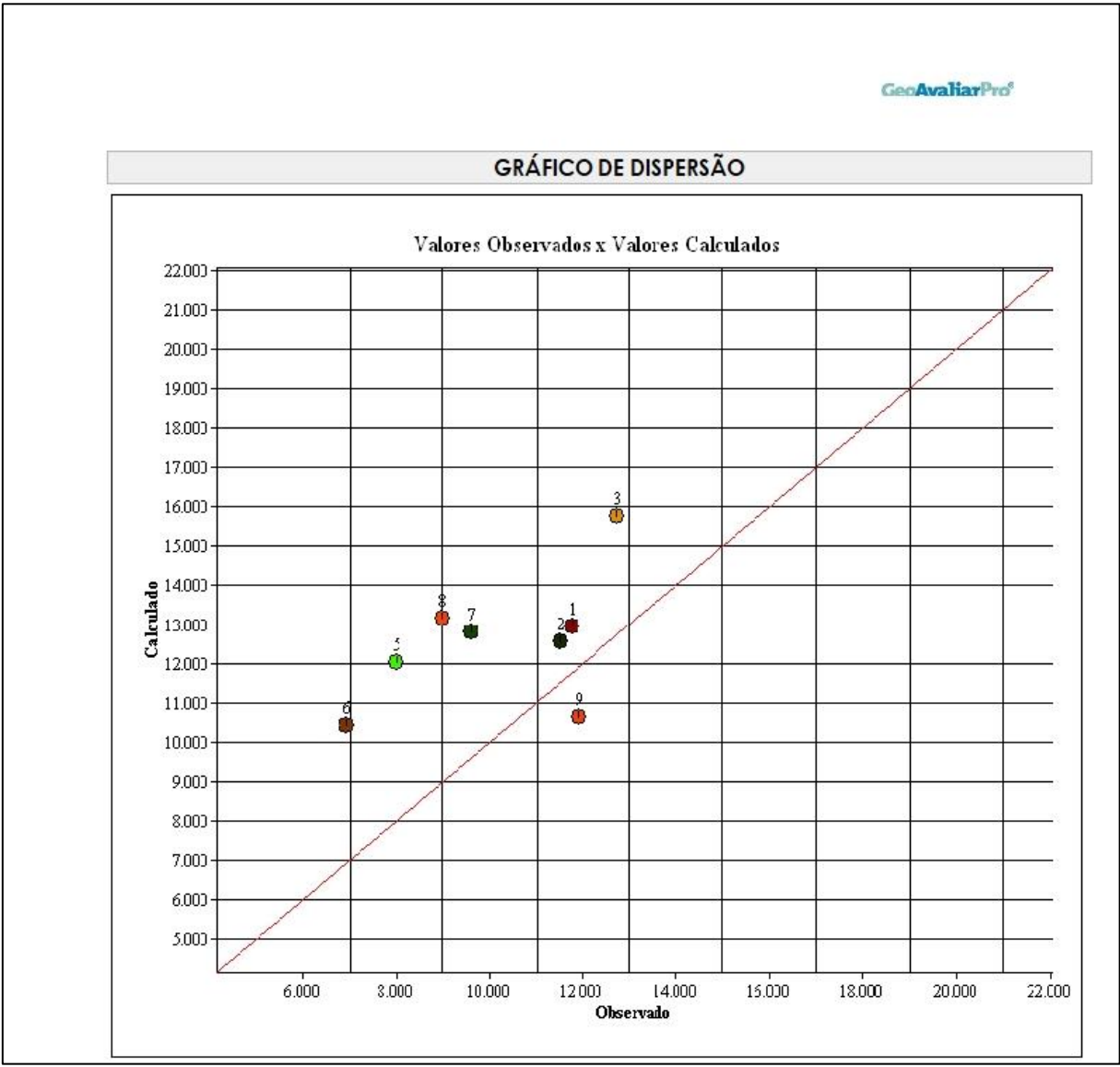
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	7.251,00
☒ Testada	15,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive até 5%
☒ Consistência	seco

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	ALAMEDA HAMBIGUARAS ,1246	11.768,93	12.960,09	1,1012	0,9999
☒ 2	ALAMEDA HAMBIGUARAS ,846	11.509,25	12.552,59	1,0907	0,9999
☒ 3	ALAMEDA JURUPIS ,1335	12.754,03	15.753,61	1,2352	1,0000
☐ 4	AV. IBIRAPUERA ,2723	28.429,98	19.573,51	0,6885	1,0000
☒ 5	ALAMEDA AICÁS ,1177	7.991,41	12.008,61	1,5027	1,0000
☒ 6	ALAMEDA AICÁS ,1213	6.938,70	10.426,71	1,5027	1,0000
☒ 7	ALAMEDA AICÁS ,385	9.600,00	12.814,42	1,3348	0,9999
☒ 8	AV. JANDIRA ,972	9.000,00	13.154,40	1,4616	1,0000
☒ 9	AV. MIRUNA ,286	11.915,63	10.641,08	0,8930	0,9999

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	11.768,93	12.960,09
2	11.509,25	12.552,59
3	12.754,03	15.753,61
4	28.429,98	19.573,51
5	7.991,41	12.008,61
6	6.938,70	10.426,71
7	9.600,00	12.814,42
8	9.000,00	13.154,40
9	11.915,63	10.641,08



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : AV. MOACI 313 A 339 MOEMA - INDIANOPOLIS SAO PAULO - SP Data : 03/09/2025
Cliente : 6a VARA FORO OSASCO
Área m² : 600,00 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.184,74
Desvio Padrão : 2.102,86
- 30% : 7.129,32
+ 30% : 13.240,17

Coefficiente de Variação : 20,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.538,94
Desvio Padrão : 1.660,94
- 30% : 8.777,26
+ 30% : 16.300,62

Coefficiente de Variação : 13,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 12.538,94
TESTADA: 0,1000 PROFUNDIDADE 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0300 FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 14.408,12000 VALOR TOTAL (R\$): 8.644.874,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.708,01
INTERVALO MÁXIMO : 13.369,87
INTERVALO MÍNIMO : 13.356,20
INTERVALO MÁXIMO : 15.460,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3