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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 167.491, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento n.º 81 – Edifício Roma – Bloco B – Conj. Cond. Europa

Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – São Paulo.

R$ 1.565.000,00

(Um milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Obs.: Com direito ao uso de 3 (três) vagas na garagem coletiva.

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (25%) DO IMÓVEL:

R$ 391.250,00

(trezentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais)

Base: agosto / 2026



Fachada do Conjunto Condominial Europa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 do valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 81, localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – SP, assim descrito na matrícula nº 167.491, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.465/479):



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 167.491 | ficha 01

São Paulo, 31 de maio de 2001

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar do "**EDIFÍCIO ROMA**" - BLOCO "**B**", parte integrante do CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA, situado à Rua Professor Pedreira de Freitas com as Ruas Aguapei, Francisco Marengo e Monte Serrat, sem número, no **27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área útil (privativa) de 156,503m², área comum geral de 186,943m²., incluindo as três (03) vagas de garagem, área total construída de 343,446m²., fração ideal de 2,20650% nas coisas comuns do Bloco e 0,336030% ou 78,339m². no terreno do conjunto.

PROPRIETÁRIA:- ***M.J.K. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA***, com sede nesta Capital, à Rua São João do Sabugi, nº 93, Vila Prudente, CNPJ/MF número 56.316.524/0001-40.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01, feito em 25/05/1.995, na Matrícula número 142.709 (**Especificação Condominial registrada sob nº 18, em 21/05/1.999, na Matrícula número 142.709**), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 054.102.0059-4.

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 542. Em diligência ao imóvel, a Sra. Andréa Leme, que se identificou como inquilina, franqueou o acesso ao apartamento e acompanhou as vistorias. O Patrono da Autora, Dr. Gustavo Rocco, também acompanhou as vistorias.

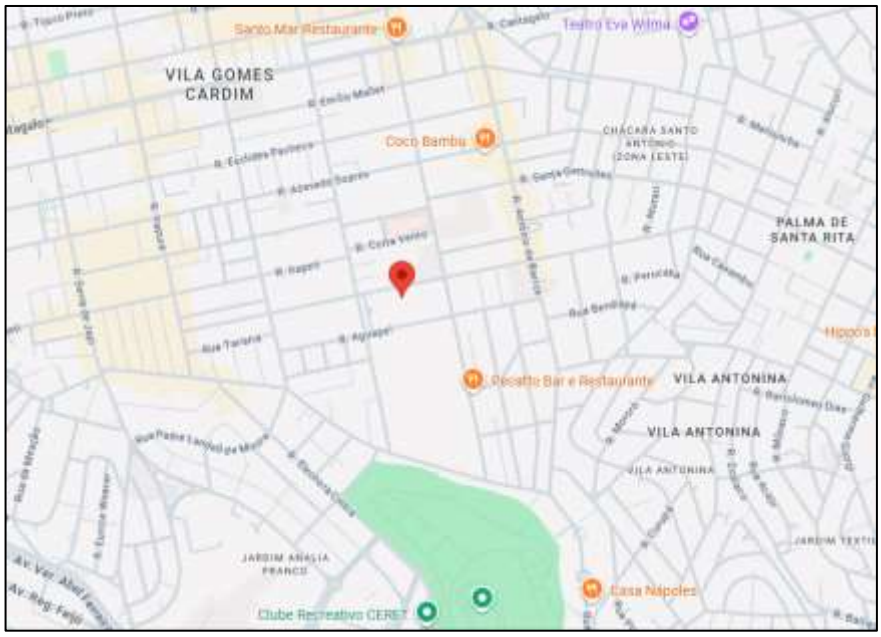
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se apartamento n.º 81, localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – São Paulo. As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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





Rua Prof. Pedreira de Freitas, no trecho onde se localiza o Conjunto Condominial Europa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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





Rua Prof. Pedreira de Freitas, esquina com Rua Monte Serrat, no trecho onde se localiza o Conjunto Condominial Europa.

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

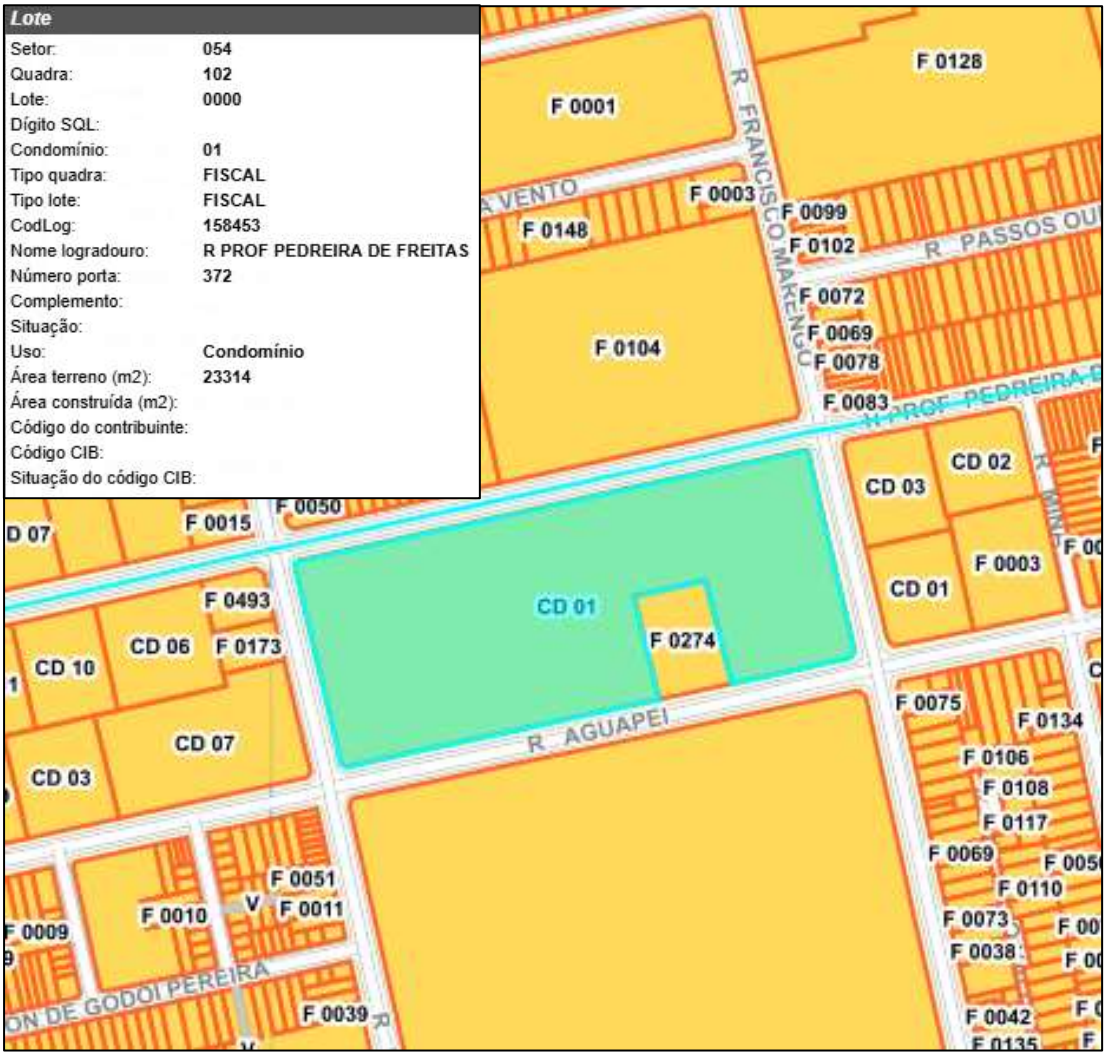
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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, o imóvel possui a seguinte identificação:

CONTRIBUINTE:	054.102.0059-4
ÍNDICE FISCAL:	R$ 3.273,00
CODLOG:	158453



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela municipalidade é apresentada a seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 054.102.0059-4

Local do Imóvel:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 372 - AP 81 E 3VG
BL B ED ROMA CEP 03312-052
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROF PEDREIRA DE FREITAS, 372 - AP 81 E 3VG
BL B ED ROMA CEP 03312-052

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	23.314	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0034
Área total (m²):	23.314		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	344	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	14.289	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.273,00
- da construção:	3.798,00

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

- da área incorporada:	434.308,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	966.819,00
Base de cálculo do IPTU:	1.401.127,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/11/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 misto, predominantemente comercial, com densidade construtiva e demográfica médias.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina e serviços diversificados, ao longo da própria Rua Prof. Pedreira de Freitas e de logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei de Zoneamento (Lei 16.402/2016) foi instituída no Município de São Paulo através da Lei 18.081/2024, em 19 de janeiro de 2024, e em 25 de julho de 2024, a Prefeitura sancionou a Lei 18.177/2024 com aprimoramentos para suprir lacunas nos mapas da legislação anterior.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)
Zona de Uso: **Zona Mista**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	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	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

2.2.- DO IMÓVEL

O Conjunto Condominial Europa é constituído por 7 (sete) blocos de edifício com 304 apartamentos residenciais, possuindo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres e área de lazer, tais como: *hall* social, salão de festas, espaço *gourmet,* salão de jogos, *playground*, churrasqueira, academia, brinquedoteca, piscinas, sauna, quadra de esportes, quadra de tênis, que atendem aos 7 blocos com 23 andares superiores, contendo 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores por bloco, e vagas de estacionamento localizadas nos subsolos.

O apartamento avaliando n.º 81 está localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, parte integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, com as Ruas Aguapei, Francisco Marengo e Monte Serrat, 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a útil (privativa) de 156,503 m^2, área comum geral de 186,943 m², incluindo as três (03) vagas de garagem, área total construída de 343,446 m², fração ideal de 2,20650% nas coisas comuns do Bloco e 0,336030% ou 78,339m², no terreno do conjunto. Matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 167.491.

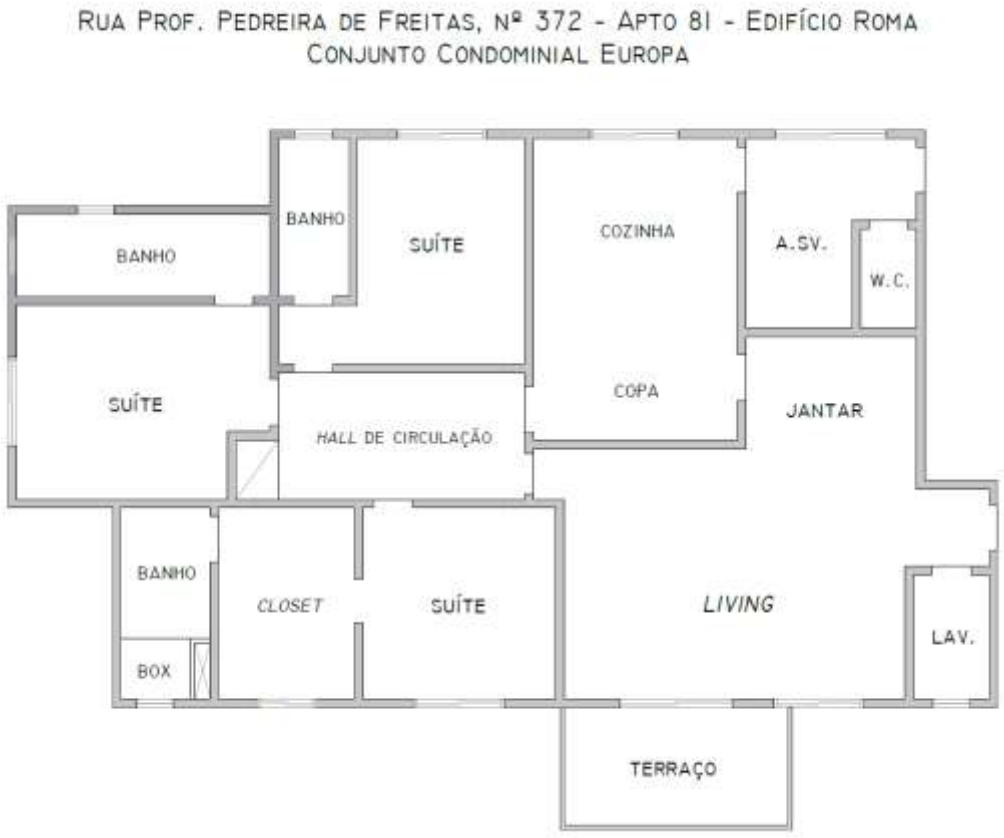
Possui: 3 (três) dormitórios suíte, sala para dois ambientes com terraço e lavabo, copa/cozinha e área de serviço com banheiro, podendo ser classificado como “apartamento padrão superior, limite médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 27 anos (1999), e enquadra-se na referência “D” – entre regular e necessitando de reparos simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

As fotografias e o croqui a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Conjunto Condominial Europa e do apartamento avaliando, nº 81 – Edifício Roma - Bloco B:

CROQUI



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA





Fachada do Conjunto Condominial Europa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA





Acesso social e de veículos pela Rua Prof. Pedreira de Freitas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA





Acesso social de moradores e visitantes pela Rua Prof. Pedreira de Freitas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Vias de circulação e acesso as vagas de garagem – subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais das vias de circulação e das vagas de garagem - subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Acesso ao *hall* dos elevadores no subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Hall social do Bloco B - Edifício Roma – subsolo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais das vias de circulação e áreas de descanso com paisagismo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais das vias de circulação e áreas de descanso com paisagismo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais do salão de festas Máster.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais do salão de festas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais do espaço *gourmet.*

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Vias de circulação e áreas de descanso com paisagismo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Aspectos gerais das piscinas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Quadra poliesportiva e quadras de tênis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS



Aspectos gerai da Fachada do Edifício Roma – Bloco B.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS



Acesso social do Edifício Roma – Bloco B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





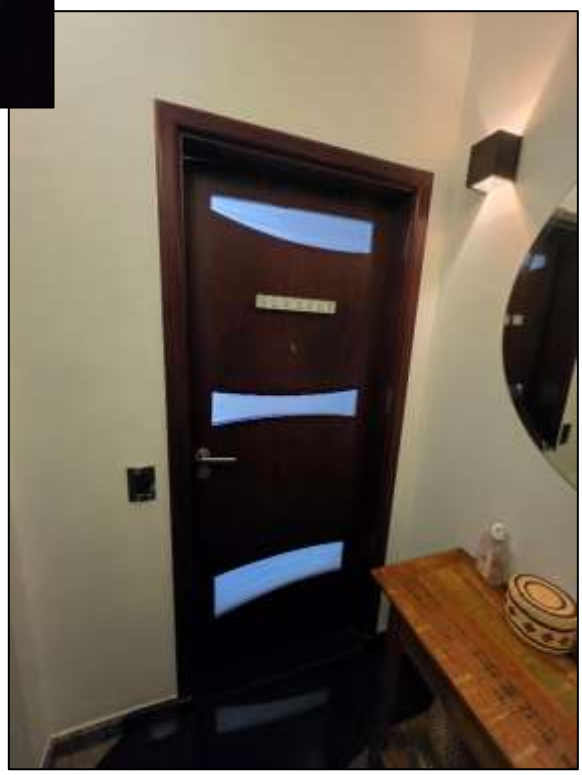
Aspectos gerais do *hall* social e do elevador no pavimento térreo do Edifício Roma – Bloco B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA -ÁREAS COMUNS





Hall dos apartamentos e porta de acesso a unidade avaliando no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Lavabo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Living.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista do *Living.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Sala de jantar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Terraço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Lavabo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista da área de serviço.

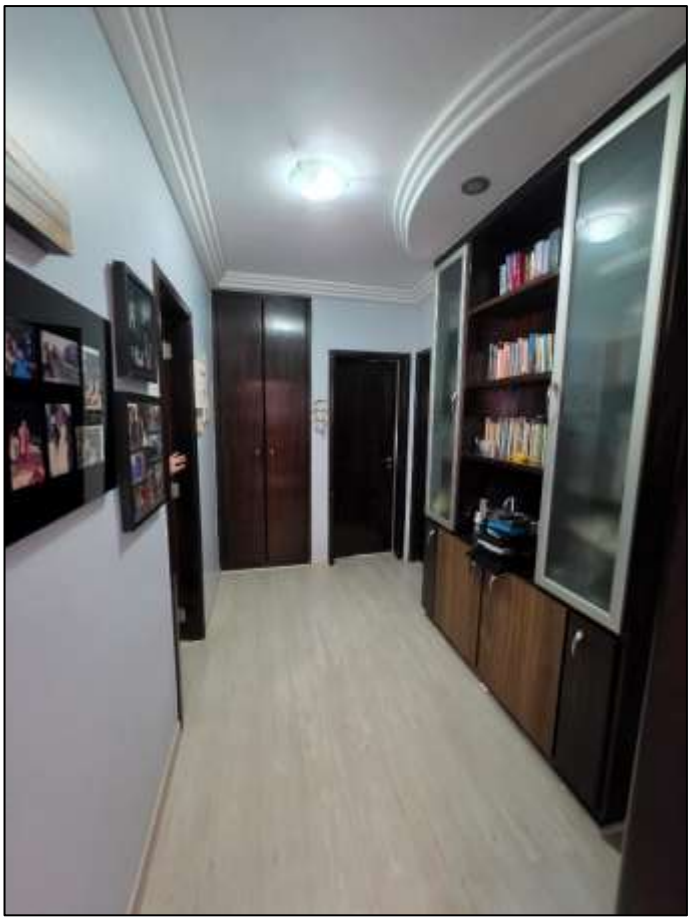
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Hall de circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório suíte (1).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Closet.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista do banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório suíte (2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório suíte (3).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

APTO Nº 81 – ED. ROMA – BLOCO B- CONJ. COND. EUROPA



A seta no croqui ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se 15 (quinze) elementos comparativos. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

Vu = R$ 9.123,29/m² – agosto/2.026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

OBS: O valor unitário de R$ 9.123,29/m^2 (nove mil, cento e vinte e três reais e vinte e nove 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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, conforme tabela a seguir:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

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

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

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

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





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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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:

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

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: $VB = A \times V_u - F_{OC}$, sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. 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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 17/08/2026
SETOR : 054 **QUADRA :** 102 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.273,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :** 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa **NÚMERO :** 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma **BAIRRO :** Tatuapé **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: 23.314,00 **TESTADA - (cf) m :** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 **IDADE :** 27 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M² :** 15,00 **TOTAL M² :** 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 3 **W.C. :** 5 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 2 **SALÃO DE FESTAS:** 4
ELEVADORES : 3 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 23 **APTO/ANDAR :** 2 **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$) :** 1.850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : XPro Imóveis
CONTATO : corretor **TELEFONE :** (11)-912864502
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.638,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-352,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.286,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9669
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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 186,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 206,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

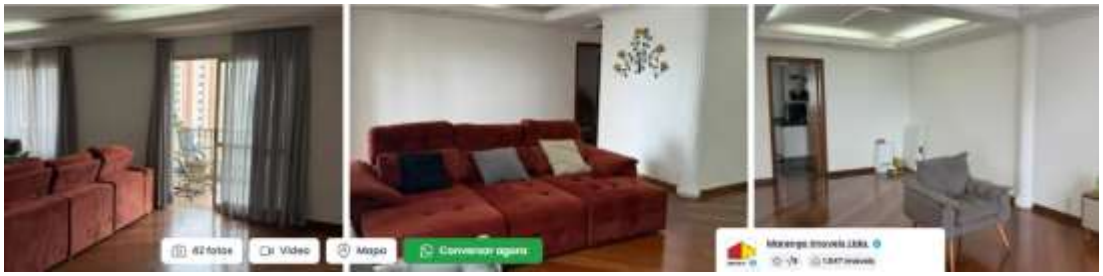
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Marengo Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-22681010
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.193,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	619,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.893,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9674
VAGAS	-919,35	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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 176,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Ezeo Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-940076945
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.869,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-359,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.422,31
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8669
VAGAS	-1.086,90	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 186,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 206,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Rc e 3A
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-26724004
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.709,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	586,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.425,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9674
VAGAS	-870,97	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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

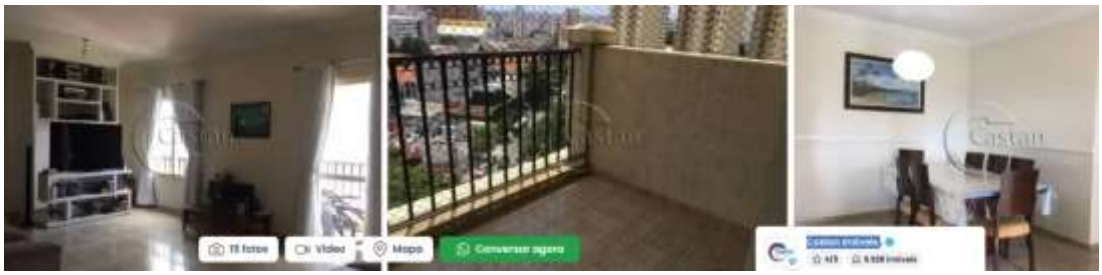
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.499.850,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Castan Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-26940655
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.625,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.625,34
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		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.249.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Habitar Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-46933543
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.187,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	484,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.672,35
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0674
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bloco 3
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-963413033
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.063,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.063,90
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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Dias Holding
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.638,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-352,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.286,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9669
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Dias Holding
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.638,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-352,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.286,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9669
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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 144,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Dias Holding
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.000,00
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		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026

SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372

COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

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

COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4

ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Dias Holding

CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.201,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.201,28
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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Dias Holding
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.626,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.626,20
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		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Dias Holding
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-974556059
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.626,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.626,20
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		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 144,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Remax
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-989415991
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.058,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.058,14
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		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/08/2026
SETOR : 054 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 3.273,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 158453

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa NÚMERO : 372
COMP.: Apto. - Ed. Roma BAIRRO : Tatuapé 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: 23.314,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 15,00 TOTAL M² : 171,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 4
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 23 APTO/ANDAR : 2 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$) : 1.630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Padrão A - Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-995724600
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.373,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.373,80
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: vhmoschini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Prof. Pedreira ade Freitas, 372 - Apto. 81 - Ed. Roma - Europa **DATA :** 18/08/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.273,00
☒ Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	10.638,98	10.286,79	0,9669
☒ 2	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	9.193,55	8.893,79	0,9674
☒ 3	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	10.869,01	9.422,31	0,8669
☒ 4	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	8.709,68	8.425,70	0,9674
☒ 5	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	8.625,34	8.625,34	1,0000
☒ 6	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	7.187,92	7.672,35	1,0674
☒ 7	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	10.063,90	10.063,90	1,0000
☒ 8	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	10.638,98	10.286,79	0,9669
☒ 9	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	10.638,98	10.286,79	0,9669
☒ 10	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	9.000,00	9.000,00	1,0000
☒ 11	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	9.201,28	9.201,28	1,0000
☒ 12	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	8.626,20	8.626,20	1,0000
☒ 13	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	8.626,20	8.626,20	1,0000
☒ 14	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	8.058,14	8.058,14	1,0000
☒ 15	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj. Cond. Europa ,372	9.373,80	9.373,80	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

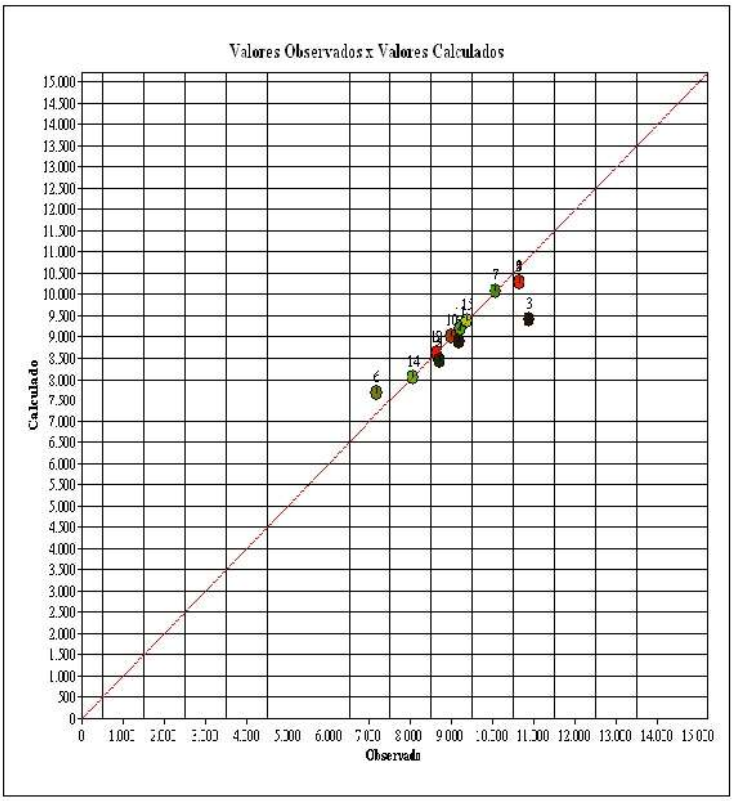
unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.638,98	10.286,79
2	9.193,55	8.893,79
3	10.869,01	9.422,31
4	8.709,68	8.425,70
5	8.625,34	8.625,34
6	7.187,92	7.672,35
7	10.063,90	10.063,90
8	10.638,98	10.286,79
9	10.638,98	10.286,79
10	9.000,00	9.000,00
11	9.201,28	9.201,28
12	8.626,20	8.626,20
13	8.626,20	8.626,20
14	8.058,14	8.058,14
15	9.373,80	9.373,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Prof. Pedreira de Freitas - Conj Cond. Europa 372 Apto. 81 - Ed. Roma **Data :** 18/08/2026

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 23.314,00 **Edificação m² :** 171,50 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :	9.296,80
Desvio Padrão :	1.077,53
- 30% :	6.507,76
+ 30% :	12.085,83
Coeficiente de Variação :	11,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	9.123,29
Desvio Padrão :	829,83
- 30% :	6.386,30
+ 30% :	11.860,28
Coeficiente de Variação :	9,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 9.123,29

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 9.123,29000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.564.644,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.835,11
INTERVALO MÁXIMO : 9.411,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.835,11
INTERVALO MÁXIMO : 9.411,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

4.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 81 – BLOCO B - EDÍFÍCIO ROMA – CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA (MAT.167.491 – 9º CRI/SP)

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área privativa, conforme Norma NBR 12.721, incluindo-se a quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, conforme critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo”.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula:

VI = S x Vu, onde:

VI = valor procurado do imóvel
A = área privativa da unidade = 156,503 m²
Vg = área da vaga de garagem = 30,00 m² (COE/SP)
S = área homogeneizada [A +(Vg/2)] = [156,503m² + (30m²/ 2)] =171,503 m²
*Vu = valor unitário = R$ 9.123,29/m²

Substituindo e calculando:
VI = 171,503 m² x R$ 9.123,29/m² = R$ 1.564.671,60

Ou, em números redondos:

VALOR DO APARTAMENTO Nº 81 – BLOCO B – EDIFÍCIO ROMA – CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA (MAT. 167.491 – 9º CRI/SP)
R$ 1.565.000,00 (Um milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais)
Base: agosto de 2.026.

***O valor unitário de R$ 9.123,29/m² (nove mil, cento e vinte e três reais e vinte e nove centavos por metro quadrado) foi obtido através de pesquisa de Comparativos, integrante do presente laudo.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 81, localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – SP, objeto da matrícula nº 167.491, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 167.491, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento n.º 81 – Edifício Roma – Bloco B – Conj. Cond. Europa

Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – São Paulo.

R$ 1.565.000,00

(Um milhão quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Obs.: Com direito ao uso de 3 (três) vagas na garagem coletiva.

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (25%) DO IMÓVEL:

R$ 391.250,00

(trezentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais)

Base: agosto / 2026



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

6.- QUESITOS

6.1 – DA AUTORA – Fls. 494/496

a. Queira o Sr. Perito identificar precisamente o imóvel objeto da perícia, consignando sua matrícula, localização, área privativa, área comum, área total, padrão construtivo, estado de conservação, existência de benfeitorias e demais características físicas relevantes para a avaliação.

Resposta: O apartamento avaliando n.º 81 está localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, parte integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, com as Ruas Aguapei, Francisco Marengo e Monte Serrat, 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a útil (privativa) de 156,503 m^2, área comum geral de 186,943 m², incluindo as três (03) vagas de garagem, área total construída de 343,446 m², fração ideal de 2,20650% nas coisas comuns do Bloco e 0,336030% ou 78,339m², no terreno do conjunto, e encontra-se matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 167.491.

Possui: 3 (três) dormitórios suíte, sala para dois ambientes com terraço e lavabo, copa/cozinha e área de serviço com banheiro, classificado como "apartamento padrão superior, limite médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 27 anos (1999), e enquadra-se na *referência "D" – entre regular e necessitando de reparos simples.*

b. Queira o Sr. Perito esclarecer, de forma expressa, se a perícia abrangerá tanto a apuração do valor de mercado do imóvel em sua integralidade quanto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

a apuração do conteúdo econômico dos direitos hereditários penhorados, correspondentes a 25% do referido bem.

Resposta: Sim.

c. Queira o Sr. Perito informar a data-base adotada para a avaliação, bem como esclarecer se houve vistoria presencial no imóvel, indicando, em caso positivo, a data da diligência, as condições observadas no local e eventual situação de ocupação do bem.

Resposta: Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 542. A diligência ocorreu em 22/07 com início às 10:30 horas. A Sra. Andréa Leme, que se identificou como inquilina, franqueou o acesso ao apartamento e acompanhou as vistorias. O Patrono da Autora, Dr. Gustavo Rocco, também acompanhou as vistorias. A data base da avaliação corresponde a agosto de 2026.

d. Queira o Sr. Perito indicar, de maneira clara e fundamentada, qual o método técnico de avaliação adotado para a elaboração do laudo, esclarecendo as razões de sua escolha e a sua adequação ao caso concreto.

Resposta: Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor através da comparação com dados de elementos assemelhados, conforme descrito no item 3.-CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO, integrante do presente laudo.

e. Caso seja utilizado o método comparativo de dados de mercado, queira o Sr. Perito apresentar os elementos comparativos considerados, indicando a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

quantidade da amostra, a localização dos imóveis pesquisados, as fontes consultadas, as datas da coleta, os critérios de homogeneização empregados e os eventuais ajustes realizados.

Resposta: Os elementos comparativos encontram-se minuciosamente descritos na pesquisa de mercado inserida no item 3.-CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO, integrante do presente laudo.

f. Queira o Sr. Perito apurar e informar o valor de mercado do imóvel integralmente considerado, na data-base adotada, apresentando a respectiva memória de cálculo e os fundamentos técnicos que embasaram a conclusão.

Resposta: Conforme cálculos avaliatórios desenvolvidos no item 4.-AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 81 – BLOCO B - EDÍFÍCIO ROMA – CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA (MAT.167.491 – 9º CRI/SP).

g. Queira o Sr. Perito apurar e informar, separadamente, o valor correspondente à fração ideal de 25% do imóvel, sob critério estritamente matemático-proporcional, tomando por base o valor de mercado do bem integral.

Resposta: O valor total do imóvel corresponde a R$1.565.000,00 (Um milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais), portanto, o valor da fração ideal (25%), corresponde a R$ 391.250,00 (trezentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais), Base: agosto / 2026.

h. Queira o Sr. Perito esclarecer se o conteúdo econômico dos direitos hereditários penhorados, correspondentes a 25% do imóvel, coincide com a mera fração aritmética de 25% do valor total do bem, ou se há distinção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

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

técnica e econômica entre essas grandezas, justificando de forma fundamentada sua conclusão.

Resposta: Sim, coincide com a fração aritmética de 25% do valor total do bem.

i. Em caso de distinção entre a fração matemática e o efetivo conteúdo econômico dos direitos hereditários penhorados, queira o Sr. Perito apurar o respectivo valor econômico efetivo, esclarecendo se incidem fatores de deságio relacionados à indivisão do bem, à copropriedade, à natureza dos direitos hereditários, à liquidez reduzida ou a quaisquer outras circunstâncias jurídicas ou mercadológicas relevantes.

Resposta: Não há distinção, posto que se trata de imóvel indivisível e, portanto, a fração ideal de 25% coincide com a fração aritmética proporcional em relação ao valor total do bem.

j. Queira o Sr. Perito informar, por fim, se é possível apurar, além do valor de mercado, o valor do bem em cenário de alienação judicial ou liquidação forçada, indicando, se tecnicamente viável, tanto o valor do imóvel integral quanto o valor atribuível aos direitos hereditários penhorados correspondentes a 25%, com a devida fundamentação.

Resposta: A perícia apurou o valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 81, localizado no 8º andar do Edifício Roma – Bloco B, integrante do Conjunto Condominial Europa, situado na Rua Professor Pedreira de Freitas, nº 372, Tatuapé – SP, no importe de: R$ 1.565.000,00 (Um milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais). O valor da fração ideal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.

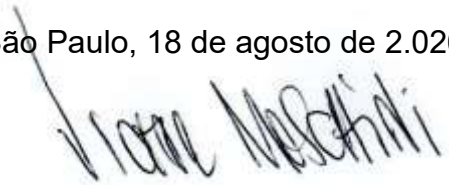
VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320

(25%) do imóvel corresponde a: R$ 391.250,00 (trezentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais) - Base: agosto / 2026.

7.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 83 (oitenta e três) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 18 de agosto de 2.026.



Eng. Victor Hugo Moschini Silva
CREA: 5070300331

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 13:41 , sob o número WTAT26701089658
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003291-40.2018.8.26.0008 e código X9OLrE0t.