

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

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

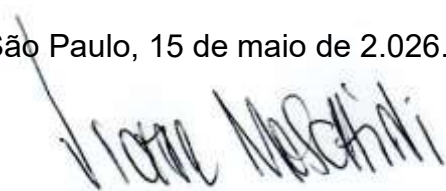
PROCESSO Nº. 0007143-79.2024.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA**, em face de **FÁBIO LUIZ BIGONHA**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel situado na Rua 13 (atual Rua Guapuruvu), Lote 15 da Quadra 48 – Condomínio Residencial Terras Altas, com acesso pela Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2.026.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RESUMO:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 35.546, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel

Rua Guapuruvu, Lote 15 da Quadra 48

Condomínio Residencial Terras Altas

Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP

R\$ 1.490.000,00

(um milhão, quatrocentos e noventa mil reais)

Base: maio / 2026



Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 35.546, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 170/173):

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS Comarca de Santa Isabel - Est. São Paulo	
MATRÍCULA	FOLHA	Santa Isabel, 05 de	Julho de 2002
35,546	1	Oficial	<i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 15 (quinze) da quadra 48 - (quarenta e oito), do loteamento denominado "Residencial - Terras Altas", situado no perímetro urbano desta cidade de Santa Isabel; com as seguintes características e confrontações: faz frente para a Rua 13 onde mede 25,78 metros. - Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 38,68 metros do lado direito, 29,99 metros do lado esquerdo e 24,01 metros nos fundos, confrontando à direita com o lote 14, à esquerda com a Área Verde 14 e nos fundos com a propriedade particular de Yatsuji Fukuyama; - perfazendo uma superfície total de 824,00 m² (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados). - Inscrição Municipal nº 442422148035500000. - - - - -			

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. 194/195.

Em diligência ao local, o signatário foi informado que não havia ninguém no imóvel para franquear o acesso à perícia. Assim, a Sra. Eliene, líder de segurança do condomínio, designou representante do condomínio para acompanhar a vistoria. Desta forma, a avaliação procedeu-se de maneira

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

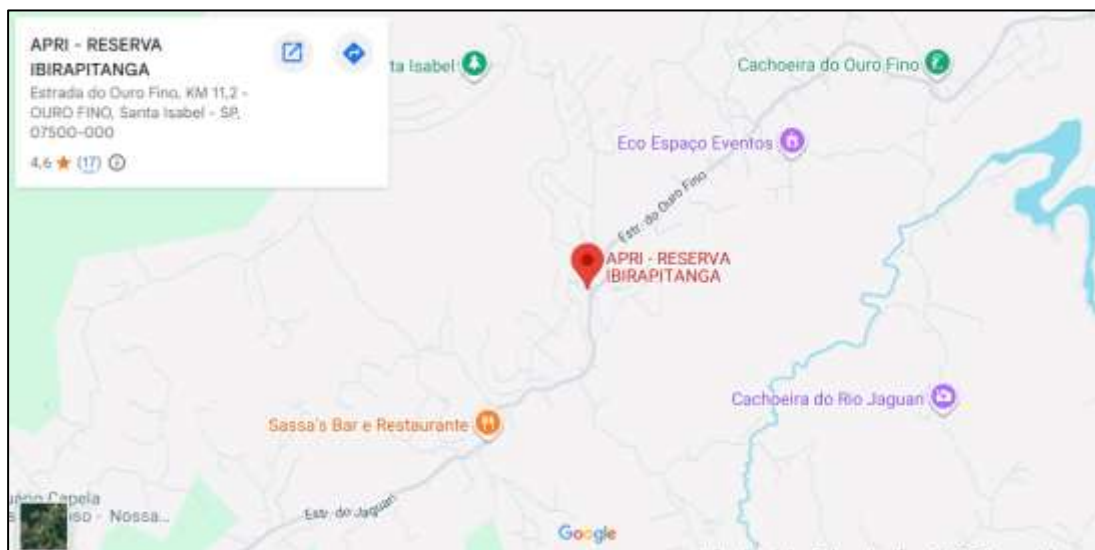
indireta, com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de edificação assobradada de uso residencial, integrante do Condomínio Residencial Terras Altas, com acesso pela Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP.

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



APRI – Associação dos proprietários em Reserva Ibirapitanga - RPPN Rio dos Pilões

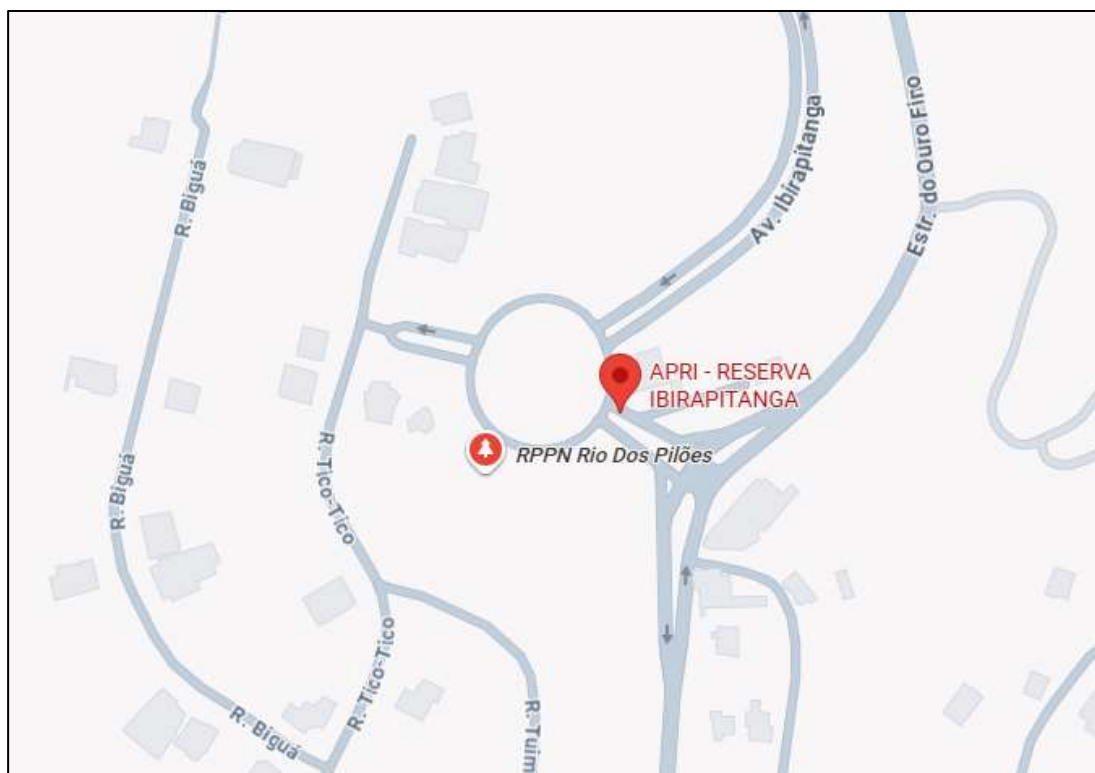
Estrada do Ouro Fino km 11,2 | Bairro Ouro Fino

CEP 07500-000 | caixa postal 165 | Santa Isabel - SP

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Estrada do Ouro Fino, altura do Km 11,2, no trecho de acesso ao Condomínio Terras Altas (Reserva Ibirapitanga).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santa Isabel, o imóvel possui a seguinte identificação: **442422148035500000**



Município de
Santa Isabel

Secretaria da Fazenda

Avenida da República, nº 530 - 1º Andar
Centro - Santa Isabel - SP - CEP 07500-000
Tel.: 11 4656-8700 - E-mail: sefaz@santaisabel.sp.gov.br

CERTIDÃO 3904/2026 **Valor Venal**

Inscrição Cadastral: 44242.21.48.0355.00.000 Número Imóvel: 17053
Loteamento: RESIDENCIAL TERRAS ALTAS Quadra: 48 Lote: 15
Logradouro: Rua GUAPURUVU S/N Bairro: JAGUARI
Área de Terreno: 824,00 m² Área Edificada: 241,04 m²
Proprietário: MARIO LUCIO ANDRE
Compromissário:

O Diretor do Departamento de Gestão Tributária da Secretaria da Fazenda do Município de Santa Isabel, Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, instituído pela Lei Municipal 1528 de 14 de Fevereiro de 1989, que para o imóvel acima descrito, tem os seguintes Valores Venais:

Ano Exercício : 2026
Valor Venal Territorial : R\$ 17.790,36
Valor Venal Predial : R\$ 256.908,15
Valor Venal Imóvel : R\$ 274.698,51

Em caso de imóveis com mais de um lançamento tributário, é obrigatória a emissão de certidão para cada imóvel individualmente. Santa Isabel, QUINTA-FEIRA, 14 DE MAIO DE 2026.

VALIDADE: 31 DE DEZEMBRO DE 2026

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : 44242.21.48.0355.00.000
Número de Controle : 70119616038356030
Data da Emissão : 14/05/2026
Hora da Emissão : 11:19:17

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, esgoto, energia elétrica, telefone, internet, 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 estritamente residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, situados na área externa do condomínio, em logradouros circunvizinhos.

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

2.1.5.- ZONEAMENTO

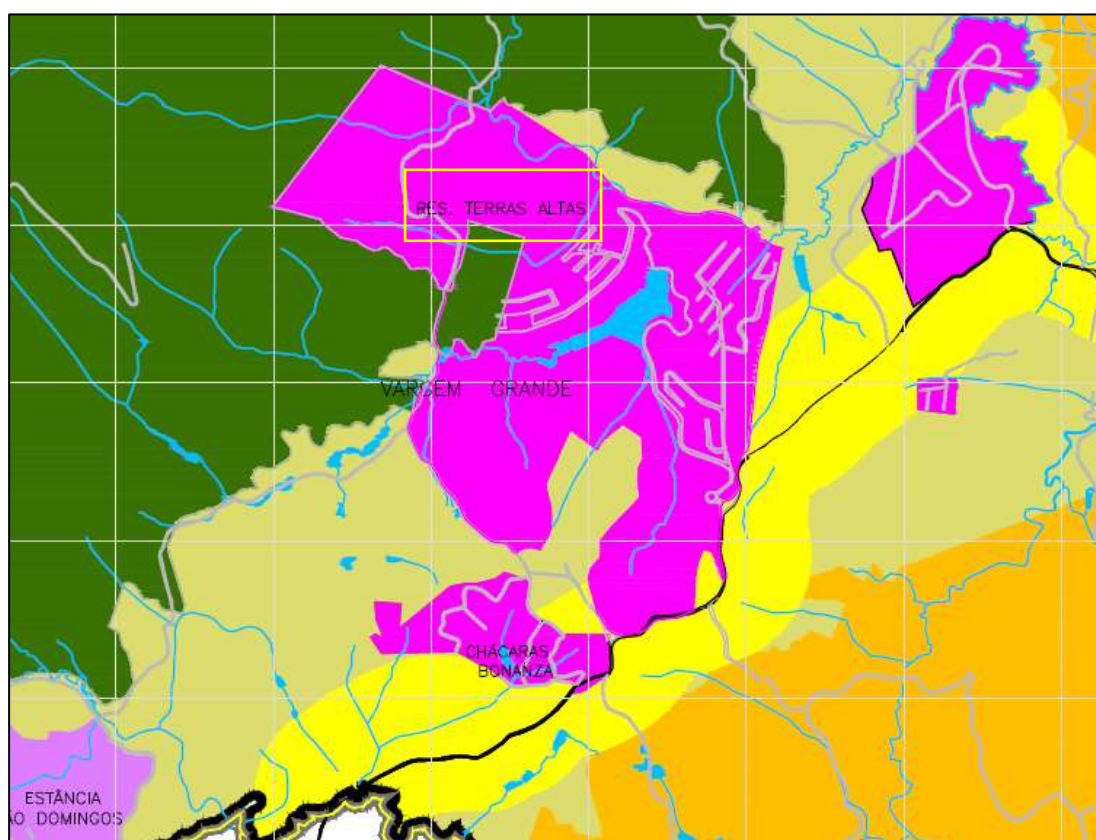
A Lei Complementar nº 184, de 29 de março de 2016, revisa a Lei Complementar no 106, de 9 de abril de 2007, alterada pelas Leis Complementares no 135, de 12 de março de 2010, nº 160, de 7 de dezembro de 2012, e nº 169, de 1º de julho de 2014, que instituiu o Plano Diretor Estratégico do Município de Santa Isabel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

O local em causa integra a Zona Especial de Urbanização Diferenciada (ZEUD), que são caracterizadas por núcleos urbanos isolados, destinados ao uso residencial e empreendimento ligado ao comércio, indústria, turismo, cultura e lazer, com baixa densidade demográfica e predominância de espaços livres e áreas verdes, com legislação específica de zoneamento. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Zonas Especiais

-  Zona Especial Corredor Desenvolvimento Estratégico
-  Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM
-  Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1
-  Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
-  Urbanização Diferenciada

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

QUADRO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL ÍNDICES URBANÍSTICOS			
Máximo de Ocupação Cédula			
Subárea de Qualificação e Adensamento Urbano	Lote mínimo de = 250m² Coeficiente de Aproveitamento = 2 Taxa de Permeabilidade = 20%		
Subárea de Urbanização Controlada	Lote mínimo de = 1500m² Coeficiente de Aproveitamento = 1 Taxa de Permeabilidade = 20%		
Área de Proteção Ambiental e Paisagística do Entorno do Parque Estadual de Riberânia	Lote mínimo = 7500m² para Parcelamento Urbano Definido pelo INCRA Para Módulo Rural Índices Resultantes do Padrão Local Para Núcleos Isolados		
Subárea de Desenvolvimento Rural e Apoio ao Turismo	Lote mínimo de = 5000m² Coeficiente de Aproveitamento = 0,2 Taxa de Permeabilidade = 80%		
Subárea de Urbanização Diferenciada	Definido no Zoneamento Índices Resultantes do Padrão Local		
Subárea Estruturante do Reservatório do Rio Jaguari	Ocupações diversas, e exploração de atividades paisagísticas e de cobertura vegetal, a qual deve observar o limite previsto no Código Florestal vigente Índices Resultantes do Padrão Local Para Núcleos Isolados		
Subárea de usos econômicos: Setor Especial de Mineração Zona de Uso Predominantemente Industrial Zona de Uso Diversificado	Industrial Lote mínimo = 1000m² Coeficiente de Aproveitamento = 1 Taxa de Permeabilidade = 20%	Residencial Lote de 250 a 300m² Coeficiente de Aproveitamento = 1 Taxa de Permeabilidade = 20%	Comércio Lote de 250 a 1000m² Dependendo da Categoria Coeficiente de Aproveitamento = 1 Taxa de Permeabilidade = 20%
Zonas Especiais			
Zona Especial de Corredor Desenvolvimento Estratégico	Conforme Macro Zona que Esta Imunda		
	Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS		
ZEIS 1	Índices Resultantes do Padrão Local		
ZEIS 2	Lote mínimo = 125m² Coeficiente de Aproveitamento = 2 Taxa de Permeabilidade = 20%		

2.2.- DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial Terras Altas integra a Reserva Ibirapitanga, que é uma combinação de reserva ambiental e loteamento que abrange a RPPN Rio dos Pilões, que possui proteção ambiental integral e perpétua em relação a flora, fauna, solo e recursos hídricos abrigados pela Reserva, sendo administrada pela Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga – APRI.

Trata-se de um empreendimento residencial fechado, organizado em 3 módulos ao redor de uma represa, com uma Reserva Particular do Patrimônio Natural de mais de 4 milhões de metros quadrados de Mata Atlântica com trilhas e cachoeiras, junto à Serra da Mantiqueira. O condomínio dispõe de quadra de tênis, quadra poliesportiva, playground, campo de futebol, bicicletário, espaço gourmet com churrasqueira, pista de corrida e portaria 24h. A ficha técnica da Reserva Ibirapitanga informa:

QUANTIDADE DE LOTES
Módulo I: 327 lotes
Módulo II: 258 lotes
Módulo III: 261 lotes

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



ÁREA TOTAL

5 milhões e 600 mil m²

ÁREA VERDE PRESERVADA

4 milhões de m²

ÁREA RESIDENCIAL

1 milhão e 600 mil m²

TAMANHOS DOS LOTES

Todos os lotes tem área acima de 800 m²

MUNICÍPIO

Santa Isabel - SP

CLIMA

Subtropical com inverno seco / média 23°C

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

O imóvel avaliando situa-se na Rua 13 (atual Rua Guapuruvu), Lote 15 da Quadra 48 – Condomínio Residencial Terras Altas, com acesso pela Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP, conforme segue:



2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia em auge até 5%, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 25,78 metros em projeção para a Rua Guapuruvu, e área total de 824,00 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 31,96 metros.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 241,04 m², conforme dados cadastrais da municipalidade, com idade física estimada de 3 anos, podendo ser classificada como “2.6 - Casa Padrão Superior”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE”, que assim descreve:

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

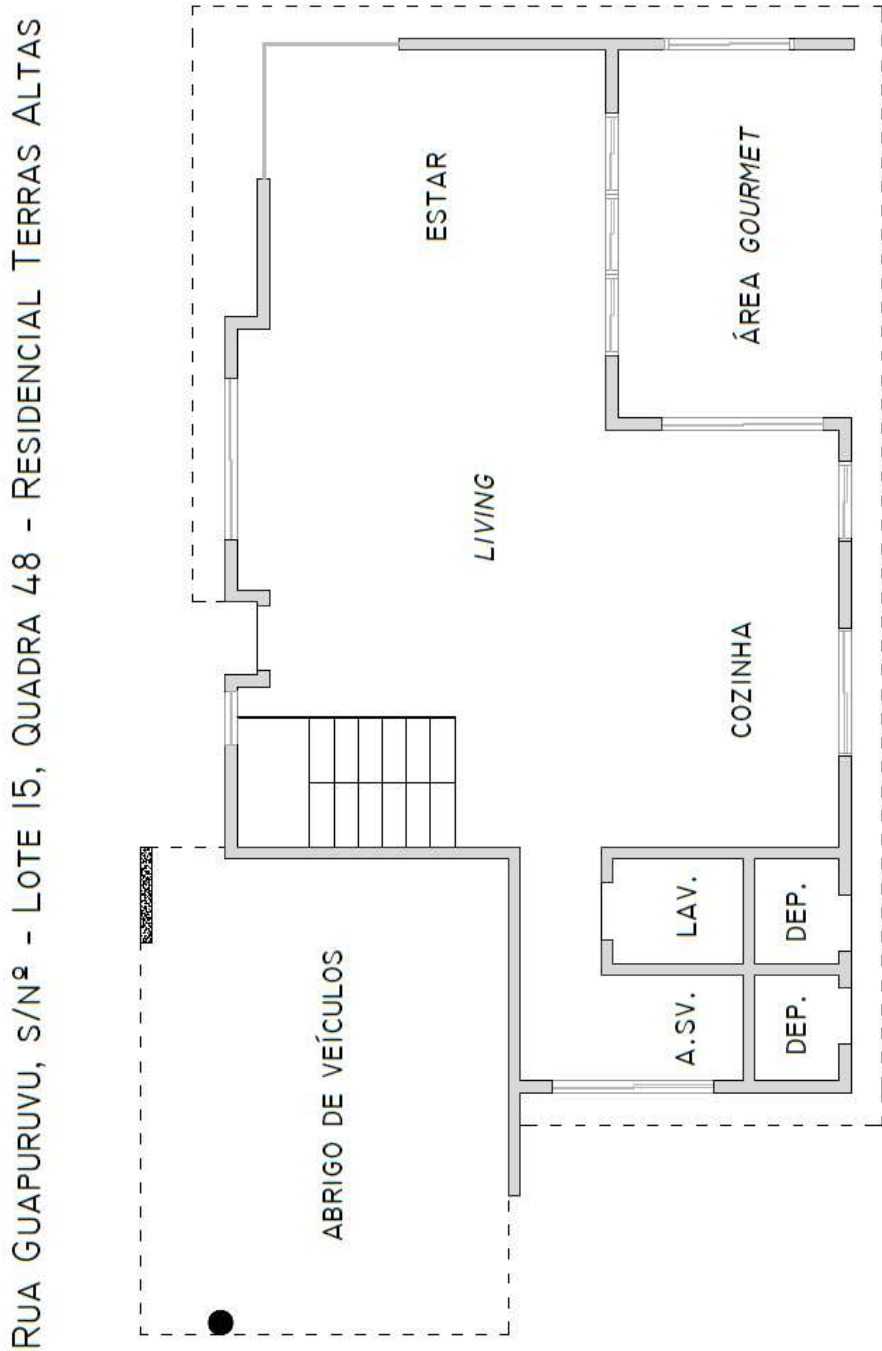
As características construtivas e de acabamentos do imóvel e do condomínio podem ser observadas no croqui da edificação (implantação) e na documentação fotográfica que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CROQUI – IMPLANTAÇÃO – PAV. TÉRREO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS



Acesso ao condomínio - portaria.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS



Rua Guapuruvu, onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Fachada do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS
RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Imagens aéreas – aspectos da edificação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Confrontantes laterais.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS
RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Garagem e depósito.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Acesso ao imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Aspectos da edificação – pavimento térreo.

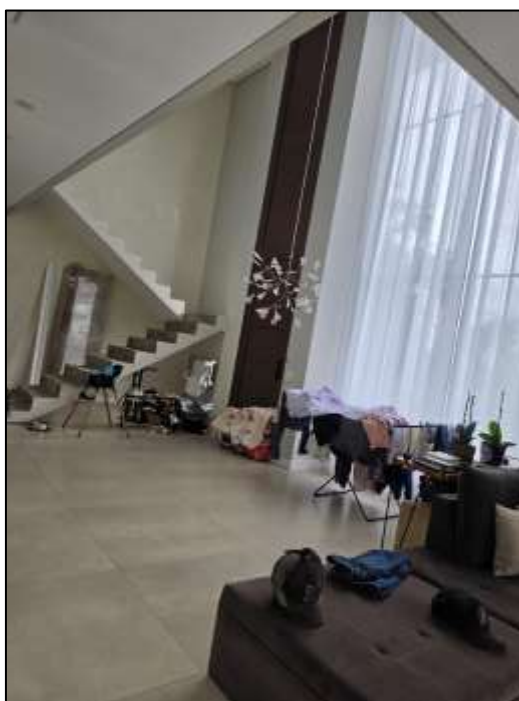
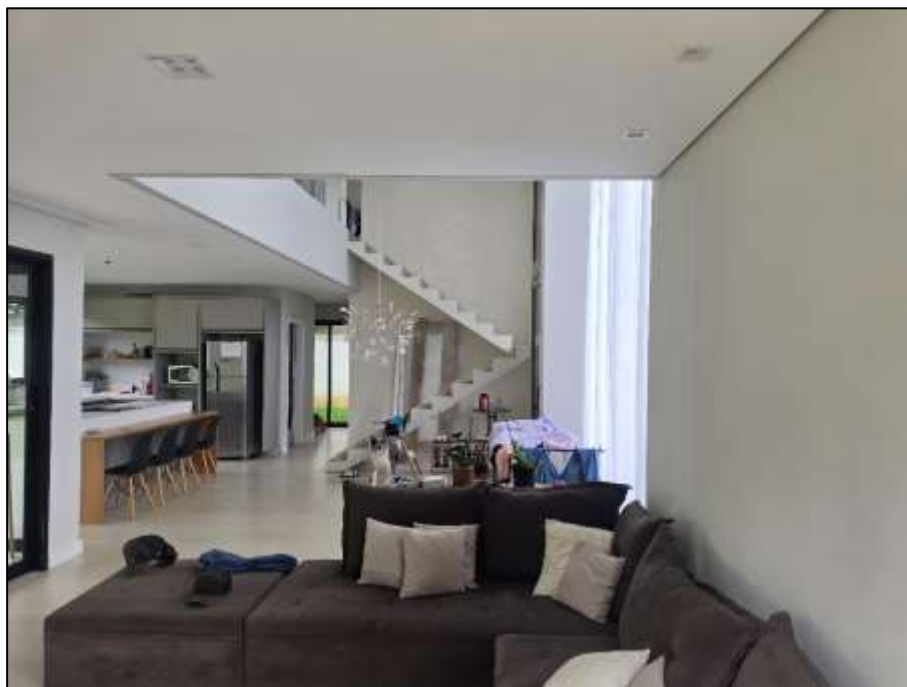
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Aspectos da edificação – pavimento térreo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS
RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Sala de estar.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS

RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAS ALTAS
RUA GUAPURUVU, LOTE 15 DA QUADRA 48



Aspectos da edificação – pavimento superior - dormitórios.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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 casas residências especificamente localizadas na Reserva Ibipitanga.

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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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.

- **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 – IBAPE”. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_gN do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pz			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,176	0,253	0,254	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,885	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Abril 2026 - R\$/m²

Sem desoneração - RB-N	Com desoneração - RB-N
2.146,09	2.074,13
▲ 0,57%	▲ 0,55%

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “F_{oc}” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

- **VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes aos imóveis.

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.

Da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em: **Vu = R\$ 6.183,43/m² – maio/2.026.**

3.2.- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Conforme critérios estabelecidos no capítulo anterior, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: **VI = A x Vu**

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área construída privativa = 241,04 m²

AT = Área de terreno = 824,00 m²

Vu = valor unitário homogeneizado= R\$ 6.183,43/m²

Substituindo e calculando:

VI = 241,04 m² x R\$ 6.183,43 / m² = **R\$ 1.490.453,96**

ou em números redondos:

VI = R\$ 1.490.000,00

(um milhão, quatrocentos e noventa mil reais)

base: maio de 2.026.

OBS: O valor unitário de R\$ 6.183,43/m² (seis mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e três centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir apresentada:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :15/05/2026

SETOR :44242

QUADRA :21

ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :7

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Estrada do Ouro Fino

NÚMERO :Km 11,2

COMP.:Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO :Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE :SANTA ISABEL - 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) M²:828,00

TESTADA - (ct) m :25,00

PROF. EQUIV. (Pe) :33,12

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Irregular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :em alicie até 5%

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:330,00

PADRÃO CONSTR.:casa superior

CONSERVAÇÃO :d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :2,656

IDADE REAL :5 anos

COEF. DE DEP. (k) :0,907

CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS :4

PAVIMENTOS :2

VALOR CALCULADO :0,00

VALOR ARBITRADO :0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :Oferta

VALOR VENDA (R\$) :2.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :Rio Branco Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :corretor - (11) 93618-9988 - (11) 4652-1910 - (11) 99993-1464

TELEFONE : (11)-936189988

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: CA0790 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga em obras (parcialmente concluídas) com 3 Suítes, sendo uma master com closet; Cozinha conceito aberto com ilha; portas de vidro de 5mts;

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO :7.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :75,05	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :6.456,87
PADRÃO Fp :0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO :0,9106
VAGAS-709,09	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 15/05/2026

SETOR : 44242

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 3

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : Km 11,2

COMP. : Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE : SANTA ISABEL - SP

CEF :

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: 800,00

TESTADA - (ct) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alicie até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 375,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656

IDADE REAL : 2 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,988

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 4.050.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Arlete souza imobiliária

CONTATO : corretor - (11) 94724-1297

TELEFONE : (11)-947241297

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: 1326 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga com 4 dormitórios, sendo 4 suítes, 6 banheiros, 4 vagas de garagem.Moderna e mobiliada com acabamentos de alto padrão.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco : 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.720,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -543,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.204,94
PADRÃO Rp : 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8441
VAGAS -972,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA :SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :15/05/2026

SETOR :44242

QUADRA :21

ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :4

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Estrada do Ouro Fino

NÚMERO :Km 11,2

COMP.:Cana. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO :Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE :SANTA ISABEL - SP

CEF :

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) M²:800,00

TESTADA - (cf) m :20,00

PROF. EQUIV. (Fe) :40,00

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Irregular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :caida para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:230,00

PADRÃO CONSTR.:casa superior

CONSERVAÇÃO :o - regular

COEF. DE PADRÃO :2,656

IDADE REAL :15 anos

COEF. DE DEP. (k) :0,876

CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS :2

PAVIMENTOS :2

VALOR CALCULADO :0,00

VALOR ARBITRADO :0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :Oferta

VALOR VENDA (R\$) :1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :Janaina castelo imóveis

CONTATO :corretor - (11) 94084-9972 - (11) 5233-0024 - (11) 91772-8484

TELEFONE : (11)-940849972

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: CA0168 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga com 4 dormitórios, sendo 4 suítes, 6 banheiros, 4 vagas de garagem. Projeto Contemporâneo com design inovador valorizando a iluminação e ventilação

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :7.043,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :263,13	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :8.010,95
PADRÃO Fp :0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :1.137,4
VAGAS704,35	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: vhmochini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 15/05/2026

SETOR : 44242

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 11

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : Km 11,2

COMP. : Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE : SANTA ISABEL - 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: 800,00

TESTADA - (ct) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Fe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em acline até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 377,00

FADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : a - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 2,656

IDADE REAL : 12 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,861

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Janaina castelo imóveis

CONTATO : corretor - (11) 94084-9972 - (11) 5233-0024 - (11) 91772-8484

TELEFONE : (11)-940849972

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: CA0072 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga - 6 dormitórios, 4 suítes, 6 banheiros, 4 vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.729,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 308,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.465,26
FADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9539
VAGAS -572,94	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA :		SANTA ISABEL - SP - 2026		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 15/05/2026
SETOR :	44242	QUADRA :	21	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00
				CHAVE GEOGRÁFICA :	12
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		Estrada do Ouro Fino		NÚMERO :	
COMP.:		Cond. Reserva Ibirapitanga		BAIRRO :	
				Cidade : SANTA ISABEL - SP	
CEF :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m :	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	327,00
PADRÃO CONSTR.:	casa superior			CONSERVAÇÃO :	a - regular
COEF. DE PADRÃO :	2,656	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,837
VAGAS :	4	PAVIMENTOS :	2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Janaina castelo imóveis				
CONTATO :	corretor - (11) 94084-9972 - (11) 5233-0024 - (11) 91772-8484				
		TELEFONE : (11)-940849972			
OBSERVAÇÃO :					
Cód. do anúncio: Ref: CA0176 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga - 3 dormitórios, 3 suítes, 4 banheiros, 4 vagas de garagem. Com conceito aberto, pé-direito alto, vigas de madeira aparentes e excelente iluminação					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.018,35
OBsolescência Fobs :	550,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.866,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9784
VAGAS	-701,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 15/05/2026

SETOR : 44242

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 9

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : Km 11,2

COMP. : Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE : SANTA ISABEL - SP

CEF :

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: 811,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 40,55

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 320,00

PADRÃO CONSTR. : casa superior

CONSERVAÇÃO : a - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,656

IDADE REAL : 6 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,944

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 5

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gorelli imóveis

CONTATO : corretor - (11) 94738-9019 - (11) 99212-2813 - (11) 99214-1102

TELEFONE : (11)-947389019

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: CA2460 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga - térrea com 03 Suítes, sala de estar, sala de Jantar, aquecimento solar, lavabo, escritório com armários, cozinha com armários, lavanderia com

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.593,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -160,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.914,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7788
VAGAS -1.518,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 15/05/2026

SETOR : 44242

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 2

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : Km 11,2

COMP.: Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE : SANTA ISABEL - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒FAVIMENTAÇÃO

☒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: 800,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em auge até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 372,44

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 2,656

IDADE REAL : 1 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,850

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 5

FAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 2.870.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Gorelli imóveis

CONTATO : corretor - (11) 94738-9019 - (11) 99212-2813 - (11) 99214-1102

TELEFONE : (11)-947389019

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: CA2656 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga em obras, conclusão em setembro/2025, com 5 dormitórios, sendo 5 suítes, 5 vagas de garagem. Ar condicionado, automatizada, piscina com

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.935,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 450,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.998,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8649
VAGAS -1.387,07	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		8			
NÚMERO DA PESQUISA :		SANTA ISABEL - SP - 2026		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 15/05/2026
SETOR : 44242	QUADRA : 21	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 8		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino		NÚMERO : Km 11,2			
COMP.: Cond. Reserva Ibirapitanga		BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel		CIDADE : SANTA ISABEL - 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:	890,00	TESTADA - (cf) m :	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	calado para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	400,00
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	2,656	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,837	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 3				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Nbo Imóveis Ltda				
CONTATO :	corretor - (11) 4855-4181				TELEFONE : (11)-48554181
OBSERVAÇÃO :					
Cód. do anúncio: Ref: S00292 - Descrição: 04 dormitórios, sendo 03 suítes com closet, cozinha, mais 03 banheiros sociais, espaço gourmet com fogão a lenha, pomar com frutas, piscina, sala de jantar, sala de TV, sala de estar, 02					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	564,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.604,30
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7784
VAGAS	-2.160,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2026		
SETOR : 44242	QUADRA : 21	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 5		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino			NÚMERO : Km 11,2		
COMP.: Cond. Reserva Ibirapitanga			BAIRRO : Ouro Fino - Santa Isabel		
CIDE : SANTA ISABEL - 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:	800,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	287,00
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	2,656	IDADE REAL :	20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,837
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Tree Imóveis				
CONTATO :	corretor - (11) 98345-8982 - (11) 4653-6722				
TELEFONE : (11)-983458982					
OBSERVAÇÃO :					
Cód. do anúncio: Ref: 3843 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga com 03 suítes, sendo 01 com closet, escritório, sala de estar e sala de jantar integrada, jardim de inverno, cozinha planejada, lavabo, lavanderia, despensa,					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.919,56
OBsolescência Fobs :	307,22	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.619,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,1784
VAGAS	391,99	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

10

NÚMERO DA PESQUISA :

SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :

15/05/2026

SETOR :

44242

QUADRA :

21

ÍNDICE DO LOCAL :

1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

10

DADOS DA LOCAUZAÇÃO

ENDEREÇO :

Estrada do Ouro Fino

NÚMERO :

Km 11,2

COMP.:

Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO :

Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE :

SANTA ISABEL - SP

CEF :

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:

800,00

TESTADA - (cf) m :

20,00

PROF. EQUIV. (Fe) :

40,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :

Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :

Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

260,55

PADRÃO CONSTR.:

casa superior

CONSERVAÇÃO :

d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :

2,656

IDADE REAL :

8 anos

COEF. DE DEP. (k) :

0,888

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS :

4

PAVIMENTOS :

2

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :

Oferta

VALOR VENDA (R\$) :

1.930.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :

0,00

IMOBILIÁRIA :

Yellow imóveis

CONTATO :

corretor - (11) 4854-3334 - (11) 98787-2485 - (11) 99880-0593

TELEFONE :

(11)-987872485

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: 12509 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga - 4 suítes, 6 banheiros, Sala de estar integrada à sala de jantar, Cozinha ampla.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	186,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-666,67	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

VALOR UNITÁRIO :

6.666,67

HOMOGENEIZAÇÃO :

6.186,19

VARIAÇÃO :

0,9279

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		11			
NÚMERO DA PESQUISA :		SANTA ISABEL - SP - 2026		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 15/05/2026
SETOR :	44242	QUADRA :	21	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00
				CHAVE GEOGRÁFICA :	8
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		Rua 08		NÚMERO : s/n	
COMP.:	Cond. Reserva Ibirapitanga	BAIRRO :	Ouro Fino - Santa Isabel	CIDADE : SANTA ISABEL - 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:	800,00	TESTADA - (ct) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em alicve até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	380,00
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	2,656	IDADE REAL :	15 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,878
VAGAS :	4	PAVIMENTOS :	2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Court imóveis				
CONTATO :	corretor - (11) 98080-0184				
				TELEFONE :	(11)-980800184
OBSERVAÇÃO :					
Cód. do anúncio: Ref: CA0266 - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga com 4 dormitórios sendo 2 suítes, 4 vagas na garagem, sala de estar, jantar, banheiro, depósito, lareira, área de serviço elevador, jardim, varanda, quintal,					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.986,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	261,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.549,17
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9374
VAGAS	-698,68	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54, sob o número WTAT26700670560. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

12

NÚMERO DA PESQUISA :

SANTA ISABEL - SP - 2026

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :

15/05/2026

SETOR :

44242

QUADRA :

21

ÍNDICE DO LOCAL :

1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

1

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :

Rua Tamanuá

NÚMERO :

520

COMP.:

Cond. Reserva Ibirapitanga

BAIRRO :

Ouro Fino - Santa Isabel

CIDADE :

SANTA ISABEL - SP

CEP :

UF :

SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

1.654,00

TESTADA - (ct) m :

25,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

66,16

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

em alicie até 5%

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :

Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :

Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

958,00

PADRÃO CONSTR.:

casa superior

CONSERVAÇÃO :

d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO :

2,656

IDADE REAL :

32 anos

COEF. DE DEP. (k) :

0,690

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS :

4

PAVIMENTOS :

2

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :

Oferta

VALOR VENDA (R\$) :

3.950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :

0,00

IMOBILIÁRIA :

Partner real estate

CONTATO :

corretor - (11) 98914-7972

TELEFONE :

(11)-989147972

OBSERVAÇÃO :

Cód. do anúncio: Ref: partner-real-estate#UJ4KR - Descrição: Casa no Condomínio Reserva Ibirapitanga com 7 dormitórios, sendo 7 suítes, possui 10 banheiros, 4 vagas de garagem, 3 salas, encontra-se mobiliada. Cozinha com

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	985,26	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-371,09	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

VALOR UNITÁRIO :

3.710,86

HOMOGENEIZAÇÃO :

4.325,03

VARIAÇÃO :

1,1655

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2026 às 12:54 , sob o número WTAT26700670560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007143-79.2024.8.26.0008 e código yVe9TKJr.

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



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Guapuruvu, Lote 15 da Quadra 48 DATA : 15/05/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SÃO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8
OBSERVAÇÃO :
Condomínio Residencial Terras Altas, com acesso pela Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP. Matrícula nº 35.546, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel - IC.: 442422148035500000.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	3
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa superior
☒ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	7.090,91	6.456,87	0,9106
☒ 2	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	9.720,00	8.204,94	0,8441
☒ 3	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	7.043,48	8.010,95	1,1374
☒ 4	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	5.729,44	5.465,26	0,9539
☒ 5	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	7.018,35	6.866,58	0,9784
☒ 6	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	7.593,75	5.914,12	0,7788
☒ 7	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	6.935,35	5.998,67	0,8649
☒ 8	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	7.200,00	5.604,30	0,7784
☒ 9	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	3.919,86	4.619,07	1,1784
☒ 10	Estrada do Ouro Fino ,Km 11,2	6.666,67	6.186,19	0,9279
☒ 11	Rua OS ,s/n	6.986,84	6.549,17	0,9374
☒ 12	Rua Tamandará ,520	3.710,86	4.325,03	1,1655

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

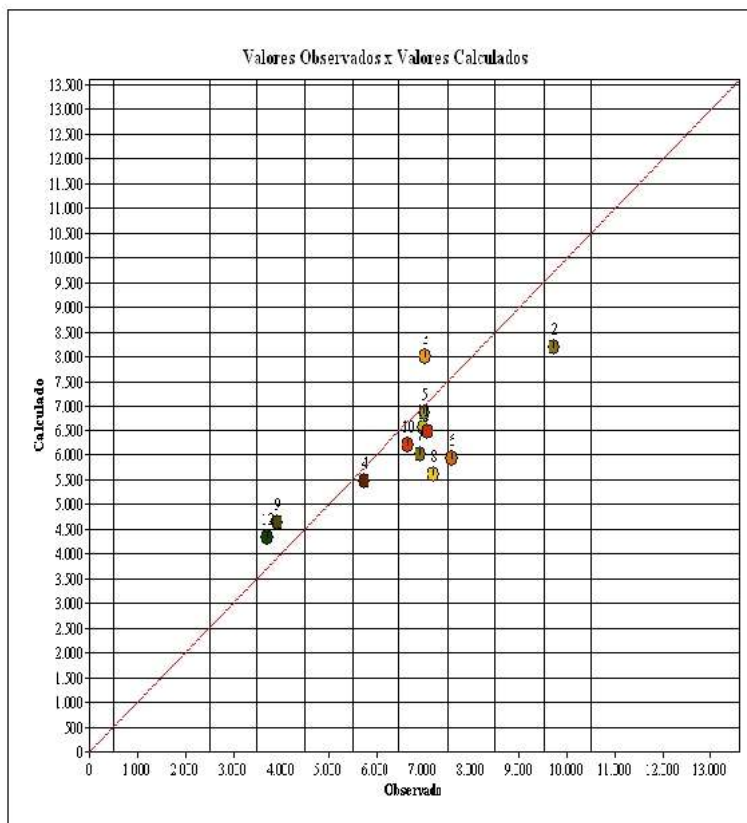
VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.090,91	6.456,87
2	9.720,00	8.204,94
3	7.043,48	8.010,95
4	5.729,44	5.465,26
5	7.018,35	6.866,58
6	7.593,75	5.914,12
7	6.935,35	5.998,67
8	7.200,00	5.604,30
9	3.919,86	4.619,07
10	6.666,67	6.186,19
11	6.986,84	6.549,17
12	3.710,86	4.325,03

GRÁFICO DE DISPERSÃO**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Guapuruvu s/n Lote 15 da Quadra 48 Ouro Fino SAO PAULO - SP Data : 15/05/2026
Cliente : proc. 0007143-79.2024.8.26.0008
Área terreno m² : 824,00 Edificação m² : 241,04 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 6.634,62				Média Unitários : 6.183,43				
Desvio Padrão : 1.602,13				Desvio Padrão : 1.166,20				
- 30% : 4.644,24				- 30% : 4.328,40				
+ 30% : 8.625,01				+ 30% : 8.038,46				
Coeficiente de Variação : 24,1500				Coeficiente de Variação : 18,8600				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a"	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.183,43								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.183,43000				VALOR TOTAL (R\$) : 1.490.453,97				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 5.724,57				INTERVALO MÍNIMO : 5.724,57				
INTERVALO MÁXIMO : 6.642,29				INTERVALO MÁXIMO : 6.642,29				
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel situado na Rua 13 (atual Rua Guapuruvu), Lote 15 da Quadra 48 – Condomínio Residencial Terras Altas, com acesso pela Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP, objeto da matrícula nº 35.546, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 35.546, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel
Rua Guapuruvu, Lote 15 da Quadra 48 – Cond. Residencial Terras Altas

Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro Ouro Fino, Santa Isabel / SP

R\$ 1.490.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa mil reais)

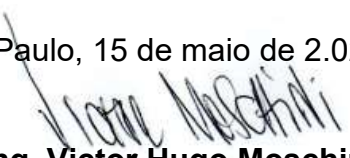
Base: maio / 2026

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 51 (cinquenta e uma) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2.026.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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