

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

---

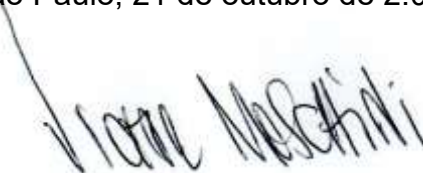
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL  
– SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº. 0004537-83.2021.8.26.0008**

**VICTOR HUGO MOSCHINI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CARLA CRISTINA VIEIRA**, em face de **MÁRCIO DE SOUZA CHAVES**, 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 Frei Orlando, nº 519, Vila Santa Isabel / SP**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2.025.



**Eng. Victor Hugo Moschini**  
**CREA: 5070300331**

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 228.144, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Rua Frei Orlando, nº 519, Casa B, integrante do Condomínio**

**Residencial Frei Orlando, Vila Santa Isabel, São Paulo / SP**

**R\$ 780.000,00**

**(Setecentos e oitenta mil reais)**

Base: outubro / 2025



Fachada do imóvel avaliando, Rua Frei Orlando, nº 519 - CASA B.


**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto: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 228.144, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 241/245):



Valida assim este documento

fls. 241

CNM: 113779.2.0228144-31 - Pagina: 1/5 - PROT. 1.598.378 - S24010551089D - Wellington

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: **228.144** fcho: **01**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, **20 de abril de 2011**

registro assinado digitalmente  
 protocolado em 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24knOe8.

**IMÓVEL:-** Unidade Autônoma designada Casa "B", situada na RUA FREI ORLANDO nº 519, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FREI ORLANDO, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo: área construída privativa de 131,910m2; área comum descoberta de uso privativo de 12,830m2 (quintal); área comum descoberta de uso comum de 20,00m2; área de terreno ocupada pela projeção da edificação de 67,170m2; perfazendo a área de terreno total de 100,00m2; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo de 50,00%.

**PROPRIETÁRIO:-** RAFAEL CORTE GREGO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG nº 44.294.341-SSP/SP e CPF/MF nº 348.400.698-67, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Dulce, nº 529, Vila Carrão.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R. 09 (aquisição) feito em 05/08/2.009; e R.11 (instituição condominial), desta data, ambos na matrícula nº 46.071, deste Registro de Imóveis.

**C. CONTRIBUINTE:-** 055.109.0015-6 (maior área).

**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. 75.

Em diligência ao imóvel, a Autora Sra. Carla Cristina Vieira, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

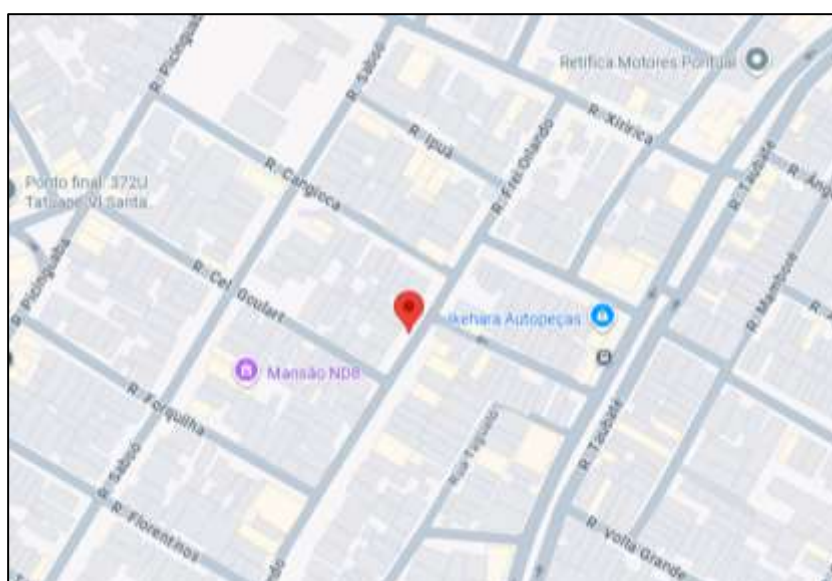
---

## 2.1.- DO LOCAL

### 2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de imóvel de residencial localizado na Rua Frei Orlando, nº 519, Casa B, integrante do Condomínio Residencial Frei Orlando.

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

---

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

---



Rua Frei Orlando, no trecho onde se localiza o imóvel.

---

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

**VICTOR HUGO MOSCHINI – 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:

SETOR:	055
QUADRA:	109
CONTRIBUINTE:	055.109.0036-9
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.458,00


A Certidão de Dados Cadastrais e a Planta da Quadra Fiscal são apresentadas a seguir:



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



**PREFEITURA DE**  
**SÃO PAULO**  
 FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

Cadastro do Imóvel: 055.109.0036-9

**Local do Imóvel:**  
 R FREI ORLANDO, 519 - CS B  
 CEP 03432-010  
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 R FREI ORLANDO, 519 - CS B  
 CEP 03432-010

**Contribuinte(s):**  
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	200	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000
Área total (m²):	200		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	132	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2011		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.677,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	167.700,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	236.967,00
Base de cálculo do IPTU:	404.667,00



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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/01/2026, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

**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, 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 residencial.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Rua Taubaté, Avenida Conselheiro Carrão, e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão econômico e simples.

### **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 na cidade através da Lei 18.081/2024, em 19 de janeiro de 2024. Em 25 de julho de 2024, a Prefeitura sancionou a Lei 18.177/2024 com aprimoramentos para suprir lacunas nos mapas da legislação anterior, complementando o Plano Diretor Estratégico e dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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

**VICTOR HUGO MOSCHINI – 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:



Lote	
Setor:	055
Quadra:	109
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	01
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	150614
Nome logradouro:	R FREI ORLANDO
Número porta:	515 519
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	200
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	
Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)	
Zona de Uso:	Zona Mista

**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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

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

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (x)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	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	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		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 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

## **2.2.- DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel de residencial localizado na Frei Orlando, nº 519, Casa B, Vila Santa Isabel / SP, inscrição cadastral nº 055.109.0036-9, assim descrito da matrícula nº 238.144, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

***IMÓVEL: Unidade autônoma designada Casa B, situada na Rua Frei Orlando, nº 519, integrante do Condomínio Residencial Frei Orlando, NO 27º Subdistrito-Tatuapé, contendo: área construída privativa de 131,910 m<sup>2</sup>; área comum descoberta de uso privativo de 12,830 m<sup>2</sup> (quintal); área descoberta de uso comum de 20,00 m<sup>2</sup>; área de terreno ocupada pela projeção da edificação de 67,170 m<sup>2</sup>; perfazendo a área de terreno total de 100,00 m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo de 50,00%.***

### **2.2.1.- TERRENO**

O terreno possui formato regular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 4,00 metros em projeção para a Rua Frei Orlando, e área total de 100,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 25,00 metros.

### **2.2.2.- BENFEITORIAS**

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, contendo: garagem no recuo frontal, sala para dois ambientes com lavabo, copa, cozinha, área de serviço e área descoberta no pavimento térreo, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte e banheiro social no pavimento superior, encerrando a área total construída de 131,910 m<sup>2</sup>, conforme matrícula e medições efetuadas *in loco*.

---

## **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**

Possui idade física estimada de 14 anos, podendo ser classificada como “2.5 – Casa Padrão Médio”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE/SP”, e enquadra-se na referência “E” – necessitando de reparos simples.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se descreve:



**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**2.5 PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

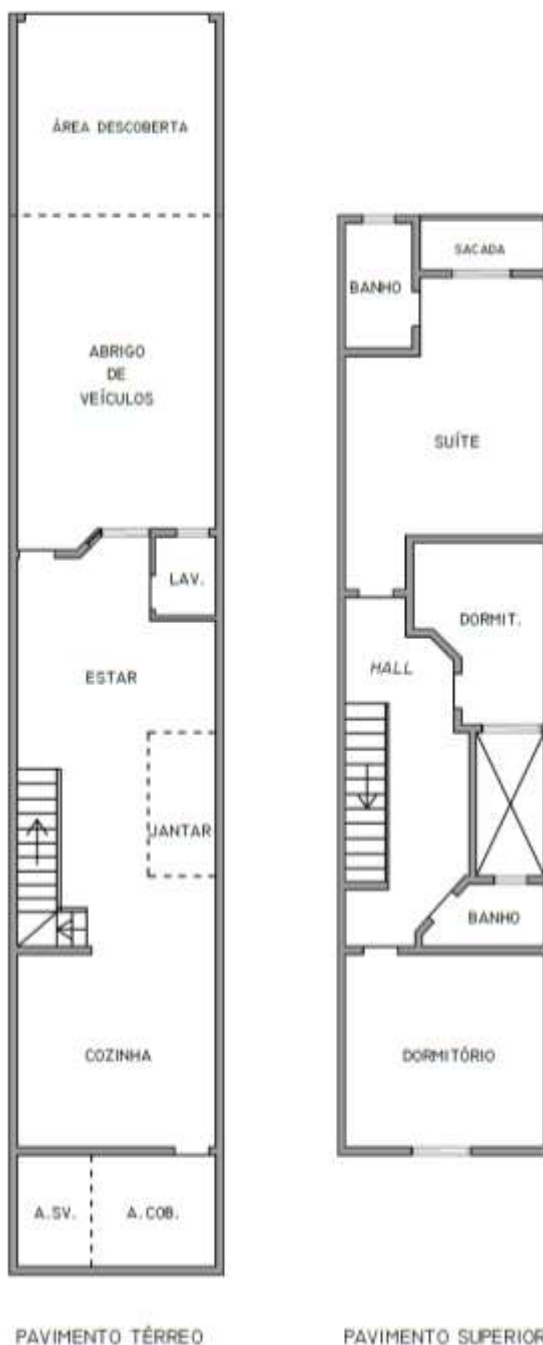
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)

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

As características construtivas e de acabamentos do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui apresentados a seguir:

**CROQUI**

RUA FREI ORLANDO, Nº 519 - CASA B



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Aspectos gerais da fachada, recuo frontal (área descoberta) e do abrigo de veículos.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Aspectos gerais da fachada e do abrigo de veículos.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Aspectos gerais da sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Outra vista da sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Aspectos gerais da cozinha.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Quintal e área de serviço.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



Área de serviço.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO TÉRREO**



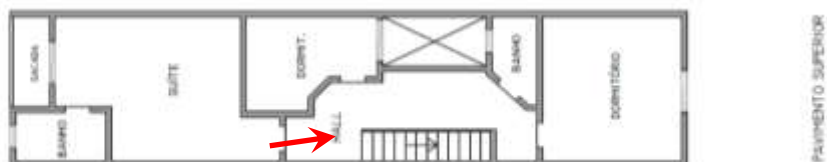
Outra vista da cozinha/sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



*Hall de circulação e vão de iluminação/ventilação.*

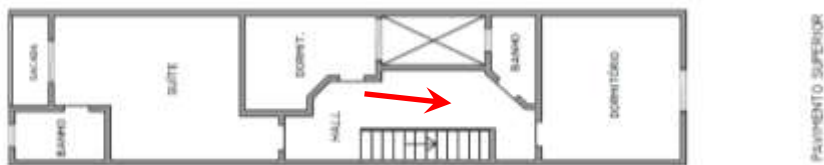
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

---

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



Outra vista do *hall* de circulação.

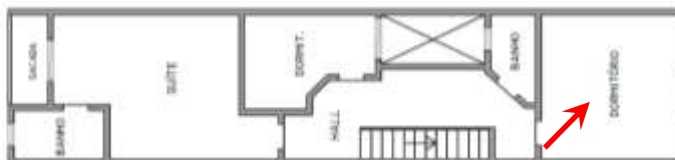
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



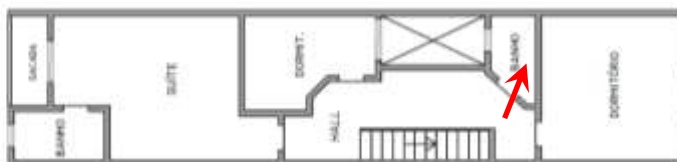
Dormitório.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



PAVIMENTO SUPERIOR

**PAVIMENTO SUPERIOR**



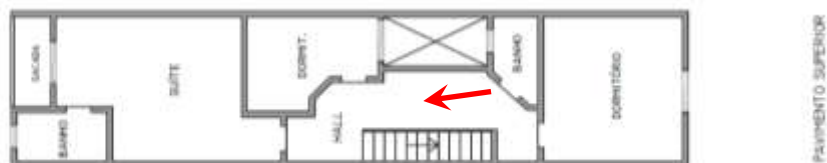
Aspectos gerais do banheiro social.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



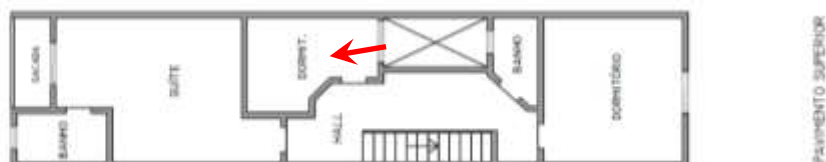
Outra vista do *hall* de circulação.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



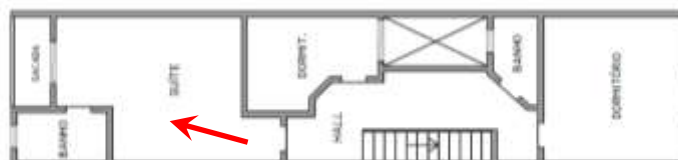
Dormitório.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



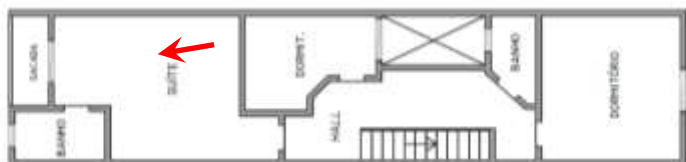
Dormitório suíte.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



PAVIMENTO SUPERIOR

**PAVIMENTO SUPERIOR**



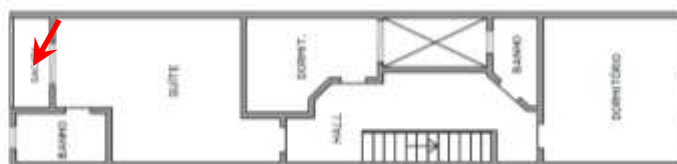
Outra vista do dormitório suíte.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



PAVIMENTO SUPERIOR

**PAVIMENTO SUPERIOR**



Aspectos gerais da sacada.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



**PAVIMENTO SUPERIOR**



Outra vista da *suite*.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



PAVIMENTO SUPERIOR

**PAVIMENTO SUPERIOR**



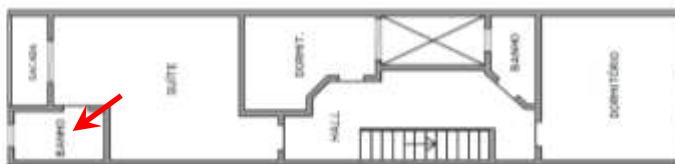
Aspectos gerais do banheiro da suíte.

**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**

**Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B:**



PAVIMENTO SUPERIOR

**PAVIMENTO SUPERIOR**



Outra vista do banheiro da suíte.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

### **3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO**

#### **3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

t = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

---

#### **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**

---

### **3.1.1.- TERRENO**

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

### **3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES**

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

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,50 a 2,00.

---

## **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**

---

O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Após a homogeneização, será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos

---

#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

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

---

preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 10 (dez) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

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

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços
- localização
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)
- fatores padrão construtivo e depreciação.

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, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 2.804,80/m<sup>2</sup> - outubro / 2.025.**

Apresentamos a seguir, os elementos pesquisados e as respectivas homogeneizações:

## **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					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/10/2025		
SETOR: 055	QUADRA: 134	ÍNDICE DO LOCAL: 1.496,00	CHAVE GEGRÁFICA: 150814		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua frei Orlando			NÚMERO: 263		
COMP:	BAIRRO: Vila Santa Isabel		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	208,00	TESTADA - (ct) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	26,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	123,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	1.497	IDADE REAL:	45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0.379
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
VALOR CALCULADO (R\$):		147.140,95	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Oscar Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-20871917			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Contribuinte: 055.134.0013-8					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flac:	-0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00			
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00			
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00			
ÁREA Cq:	0,11	FT ADICIONAL 06: 0,00			
TOPOGRÁFICA Fi:	0,00				
		VALOR UNITÁRIO: 2.321,44			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.511,36			
		VARIAÇÃO: 1.0818			
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0004			



**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 21/10/2025
SETOR: 055	QUADRA: 129	ÍNDICE DO LOCAL: 1.531,00	CHAVE GEGRÁFICA: 150614
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua frei Orlando		NÚMERO: 389	
COMP:	BAIRRO: Vila Santa Isabel	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 200,00	TESTADA - (ct) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	225,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2.154	IDADE REAL: 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0.610	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	423.340,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Zona Leste			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-36746000		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Contribuinte: 055.123.0020-2			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.733,30	
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.872,36	
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0509	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Cq: 0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Fi: 0,00			



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/10/2025	
SETOR: 055	QUADRA: 316	ÍNDICE DO LOCAL: 1.501,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 150814
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Frei Orlando		NÚMERO: 480	
COMP:	BAIRRO: Vila Santa Isabel	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	142,00	TESTADA - (ct) m	6,45
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	22,00
TOPOGRAFIA:	FORMATO: Regular		ESQUINA: Não
caldo para os fundos de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	75,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL: 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,379
CUSTO BASE (R\$): 2.108,47		CUSTO BASE (R\$): 2.108,47	
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	89.720,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 559.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Dinâmica Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26596060	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Contribuinte: 055.316.0008-9			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac:	-0,03	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,03	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRÁFICA Fi:	0,11		
		VALOR UNITÁRIO:	2.911,13
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.224,38
		VARIAÇÃO:	1,1083
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0004



**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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 1.458,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 150614
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Frei Orlando		NÚMERO : 515	
COMP.:	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	131,91 M²
COEF. PADRÃO:	2,154	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	14 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,847
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
VALOR CALCULADO (R\$):	507.427,80	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	855.000,00
IMOBILIÁRIA :	WD Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-20310847
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Contribuinte: 055.189.0035-0			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	
TESTADA CT :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	
		<b>VARIAÇÃO :</b>	
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	



**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 1.458,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 150614
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua frei Orlando		NÚMERO : 545	
COMP.:	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 200,00	TESTADA - (ct) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	60,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL: 45	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,379
CUSTO BASE (R\$): 2.108,47			
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	71.776,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Special			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-26727200		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Contribuinte: 055.109.0010-0			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.466,12	
TESTADA CT: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.607,74	
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0956	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Cq: 0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRÁFICA Fi: 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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025		
SETOR : 055	QUADRA : 312	ÍNDICE DO LOCAL : 1.422,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 150614		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Frei Orlando			NÚMERO : 646		
COMP.:	BAIRRO : Vila Santa Isabel		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	82,00	TESTADA - (ct) m	4,00	PROF. EQUIV. (Pe):	20,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	138,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : b - entre nova e regular			
COEF. PADRÃO:	2.154	IDADE REAL :	2 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,988
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
VALOR CALCULADO (R\$):	619.225,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	870.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Kalá Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-26725856			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
Contribuinte: 055.312.0034-1					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.094,61
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.922,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9445
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Cq :	-0,08	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRÁFICA Fi :	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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 1.453,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 150614
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Frei Orlando		NÚMERO : 511	
COMP : ao lado 312	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Az) m²: 82,00	TESTADA - (ct) m: 4,00	PROF. EQUIV. (Pej): 20,50	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos mais de 20%			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 149,00	M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : b - entre nova e regular	
COEF. PADRÃO: 2.154	IDADE REAL : 2 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,988	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 688.584,55	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 920.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Special			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-26727200		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Contribuinte: 055.136.0003-1			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.944,09	
TESTADA CT : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.426,76	
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.251,2	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,7	
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
ÁREA Cq : -0,08	FT ADICIONAL 06 : 0,00		
TOPOGRÁFICA Ff : 0,43			



**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			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 146	ÍNDICE DO LOCAL : 1.910,00	CHAVE GEGRÁFICA : 162428
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ficinguaba		NÚMERO : 405	
COMP :	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 143,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 32,40	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em alicive de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 144,00	M²
PADRÃO CONSTR: casa econômica	CONSERVAÇÃO: n - entre reparos importantes e sem valor		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL: 65	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,221
CUSTO BASE (R\$): 2.108,47			
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 71.796,95	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 575.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Tatuapé			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-37981331		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Contribuinte: 055.148.0114-5			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.734,37	
TESTADA CT: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.540,19	
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9290	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Cq: 0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRÁFICA Fi: 0,11			



**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/10/2025	
SETOR: 055	QUADRA: 162	ÍNDICE DO LOCAL: 1.463,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 162426
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rva Flinguaba		NÚMERO: 204	
COMP:	BAIRRO: Vila Santa Isabel	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	108,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	21,60
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA:	155,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO:	1 - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL:	35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,534
VAGAS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
PAVIMENTOS:	2	VALOR CALCULADO (R\$):	261.253,54
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	670.000,00
IMOBILIÁRIA:	Casa Estilo	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-26719191
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Contribuinte: 055.162.0035-0			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	-0,03	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRÁFICA Fi:	0,00		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	
		<b>VARIAÇÃO :</b>	
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	



**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>10</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 132	ÍNDICE DO LOCAL : 1.860,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 162428
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rva Pinguaba		NÚMERO : 394	
COMP.:	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	Formato : Regular      ESQUINA : Não		
CONSISTÊNCIA :	caldo para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	117,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa médio	CONSERVAÇÃO : B - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	2.154	IDADE REAL : 15	anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :		0.770	CUSTO BASE (R\$) : 2.108,47
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	409.156,74	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 745.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	WD Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-20310847	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Contribuinte: 055.132.0038-4			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA CT :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI :	0,25		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 2.613,43	
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 2.587,88	
		<b>VARIAÇÃO :</b> 0,9902	
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0004	



**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 Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR: 055	QUADRA: 103	ÍNDICE DO LOCAL : 1.887,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 162428
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rva Picinguaba		NÚMERO : 706	
COMP: _____	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP: _____	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 224,00	TESTADA - (ct) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe): 28,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos mais de 20%			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 133,00	M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica	CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL: 55 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,313	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 93.917,64	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Yes			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-22932641		
<b>OBSERVAÇÃO:</b> Contribuinte: 055.105.0003-4			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac: -0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.192,33	
TESTADA CT: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.904,78	
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3250	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0005	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,12	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA FI: 0,45			



**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 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 12</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/10/2025	
SETOR : 055	QUADRA : 101	ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 164747
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Ponta de Leste		NÚMERO : 241	
COMP.:	BAIRRO : Vila Santa Isabel	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	80,00	TESTADA - (ct) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA :	130,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO :	ii - reparos simples
IDADE REAL :	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K):	0,610
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	250.300,90
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	750.000,00
IMOBILIÁRIA :	Viver Bem	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-26747680
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Contribuinte: 055.101.0046-1			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CT :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cq :	-0,09	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	5.308,74
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.624,74
		VARIAÇÃO :	0,6828
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



GeoAvaliarPro®

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Rua Frei Orlando, 519 - Casa B

DATA: 21/10/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.458,00
<input type="checkbox"/> Testada	4,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Frei Orlando ,263	2.321,44	2.511,36	1,0818	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Frei Orlando ,389	2.733,30	2.872,36	1,0509	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Frei Orlando ,480	2.911,13	3.226,38	1,1083	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Frei Orlando ,515	2.620,72	2.506,33	0,9564	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Frei Orlando ,545	3.466,12	3.807,74	1,0986	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Frei Orlando ,646	3.094,81	2.922,90	0,9445	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Frei Orlando ,SN	1.944,09	2.626,76	1,3512	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Picinguaba ,405	2.734,37	2.540,19	0,9290	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Picinguaba ,204	3.164,32	3.062,33	0,9678	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Picinguaba ,394	2.613,43	2.587,88	0,9902	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Picinguaba ,706	2.192,33	2.904,76	1,3250	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Ponta de Leste ,241	5.308,74	3.624,74	0,6828	1,0001

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

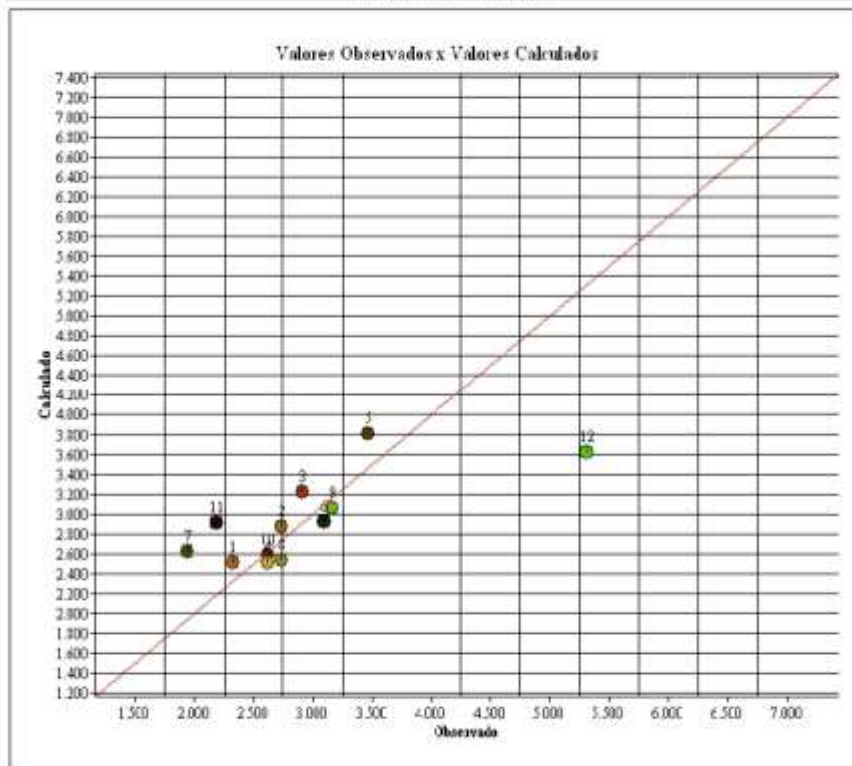
**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



**ADERÊNCIA**

Num.	Observado	Calculado
1	2.321,44	2.511,36
2	2.733,30	2.672,36
3	2.911,13	3.226,38
4	2.620,72	2.506,33
5	3.466,12	3.807,74
6	3.094,81	2.922,90
7	1.944,09	2.626,76
8	2.734,37	2.540,19
9	3.164,32	3.062,33
10	2.613,43	2.587,88
11	2.192,33	2.904,78
12	5.308,74	3.624,74

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**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**



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : Rua Frei Orlando 519 Casa B Vila Santa Isabel SAO PAULO - SP Data : 21/10/2025  
 Cliente : Avaliação  
 Área m² : 100,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 2.925,40  
 Desvio Padrão : 862,73  
 - 30% : 2.047,78  
 + 30% : 3.803,02

Coefficiente de Variação : 29,4900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 2.932,81  
 Desvio Padrão : 434,64  
 - 30% : 2.052,97  
 + 30% : 3.812,66

Coefficiente de Variação : 14,8200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	T2	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.932,81

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.804,80000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0500

VALOR TOTAL (R\$): 280.480,34

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 2.761,79

INTERVALO MÁXIMO : 3.103,83

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 2.465,39

INTERVALO MÁXIMO : 3.144,21

**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**

---

### 3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:  **$V_t = A_t \times (V_u)$** , onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Para o cálculo de Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:

O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde:  $C_f = (F_r/F_p)^f$ , dentro dos limites,  $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$ , ou seja:

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência.

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, como 1.ª Zona Residencial Horizontal Popular, onde a frente de referência é 5,00 m, profundidade mínima de 15,00 m, profundidade máxima de 30,00 m, área de referência 125,00 m<sup>2</sup>, com intervalo característico de área compreendido entre 100,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>.

### **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 Coeficiente de profundidade corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma). Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 1ª Zona Residencial:

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expos. do Fator Frente "F"	Expos. do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>1</sub>	Coef. de área C <sub>2</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico das áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>							
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 – 400	Para lotes com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	15	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3.	2000	1800 (1)	Observar as recomendações 10.3.2. Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas (1) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
Grupo II Zonas de uso residencial vertical (Intemperado)	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	15	Mínimo	-	-	-	Não se aplica dentro do intervalo	1800	600 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	15	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3.	2500	1.200- 4.000 (1)	
	7ª Zona Incorporações Padrão Alto	15	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3.	2500	1.200- 4.000 (1)	

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

**Fatores quanto à consistência do terreno**

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 13:44, sob o número WTAT25702199065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004537-83.2021.8.26.0008 e código o24kn0c8.

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

- Fatores relativos à topografia;

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

### 3.2.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14.653-2.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A) Valores unitários:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP através de sua Câmara de Avaliações recomenda que quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seja

### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

### 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).

Setembro 2025 – R\$/m²

Sem desoneração, R8-N

**2.108,47**

▲ 0,7%

Com desoneração, R8-N

**2.001,00**

▲ 0,1%

Para tanto, apresenta a Tabela de Coeficientes publicada no estudo “Valores de Edificações” conforme reprodução a seguir:

### V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			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	0,178	0,203	0,234	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	3,865	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: vhmochini@gmail.com

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

**3.2.1.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Foc – Fator de Adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: **Foc = R + K \* (1 – R)**, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

HEIDECKE: 
$$D = A + (1 - C) * C$$

**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – lr (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: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@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 que consta do quadro 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.

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

na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

### **3.1.6.- VALOR DO IMÓVEL**

O valor do imóvel resulta da soma simples das parcelas Terreno mais Benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0.

**VI = VT + VB**, onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

## **4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO**

### **4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se então, para o cálculo do valor do terreno:

VT = Valor do terreno procurado

At = 100,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.804,80/m<sup>2</sup>

#### **4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO**

VT = R\$ 2.804,80/m<sup>2</sup> x 100,00 m<sup>2</sup> = R\$ 280.480,00

Ou, em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 280.000,00**

(duzentos e oitenta mil reais)

Data base: outubro de 2025.

---

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

#### **4.2.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO**

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e adotada para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

##### **4.2.1.- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO**

Considerando-se que a edificação se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 2 – Casa, e no padrão 2.5 “Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.- Casa

Padrão Construtivo: 2.5.- Padrão Médio

Valor Unitário Adotado: 1,903 x R8N

$V_u = 2,154 \times R\$ 2.108,47/m^2 = R\$ 4.541,64/m^2$

Área construída = 131,91 m<sup>2</sup>

Idade física = 14 anos

##### **4.2.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS**

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Edificações Valores de Venda, temos:

**$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$** , onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 131,91 m<sup>2</sup>

#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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

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

---

Vu = valor unitário da construção = R\$ 4.541,64/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 14 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = D (entre regular e necessitando de reparos simples)

K = 0,7890

VB = 131,91 m<sup>2</sup> x R\$ 4.541,64/m<sup>2</sup> x (0,20 + 0,7890 x (1 - 0,20))

VB = R\$ 497.961,72

Ou em números redondos:

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 500.000,00**

(Quinhentos mil reais)

Data base: outubro de 2025

#### **4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 280.000,00 + R\$ 500.000,00 = R\$ 780.000,00$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 780.000,00**

(Setecentos e oitenta mil reais)

Base: outubro / 2025.

---

#### **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 com área de terreno de 100,00 m<sup>2</sup> e área construída de 131,91 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 228.144, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Frei Orlando, nº 519 – Casa B, Vila Santa Isabel / SP:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 228.144, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Rua Frei Orlando, nº 519, Casa B, integrante do Condomínio  
Residencial Frei Orlando, Vila Santa Isabel, São Paulo / SP**

**R\$ 780.000,00**

**(Setecentos e oitenta mil reais)**

Base: outubro / 2025

#### 6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 63 (sessenta e três) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 21 de outubro de 2.025.



**Eng. Victor Hugo Moschini**

**CREA: 5070300331**

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**