

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

---

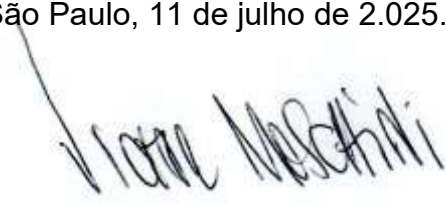
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA  
CAPITAL – SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº. 0004005-07.2024.8.26.0008**

**VICTOR HUGO MOSCHINI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JANETE ROSA MANOEL**, em face de **WILSON MORETTO**, 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 Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva / SP**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de julho 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 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva - SP**

**R\$ 580.000,00**

**(Quinhentos e oitenta mil reais)**

Base: julho / 2025



Fachada do imóvel avaliando.

**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 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 10/16):

|                        |       |                                     |  |
|------------------------|-------|-------------------------------------|--|
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO |       | 9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS |  |
| GERAL                  |       | de São Paulo                        |  |
| matrícula              | ficha | São Paulo, 27 de Junho de 19 83     |  |
| 79.401                 | 01    |                                     |  |

**IMÓVEL:** Um terreno, situado à Rua Annie Alvares Penteado, antiga Rua 2, Jardim Caguassú, Sítio dos FONSECAS, TATUAPÉ, medindo 6,50m de frente, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 130,00 m2, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Paulo Moraes Austregésilo e outros, distante 20,00m da esquina da Rua Frei Edgar Loers.

**PROPRIETÁRIOS:** PAULO MORAES AUSTREGÉSILO, médico; FERNANDO ABDON, advogado; JOSÉ BUAZAR NETO, engenheiro SEBASTIÃO DE GODOY PINHEIRO, advogado, todos casados; WALDEMAR HADDAD, proprietário; RICARDO MERHEJ, advogado, ambos solteiros, maiores, todos brasileiros; NICOLAU SRUR, brasileiro naturalizado, casado, proprietário, todos domiciliados nesta capital.

**R.ANTERIOR:** Transcrição nº 87.041 do 9º R.I.

**C.CONTRIBUINTE:** 148.107.0028-2

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Laurentino Roque Bichetti - Oficial/Matiz

## 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 Dra. Fernanda Aparecida Aivazoglou, patrona da Autora, acompanhou as vistorias, entretanto, não havia ninguém para franquear o acesso ao imóvel avaliando,

## 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**

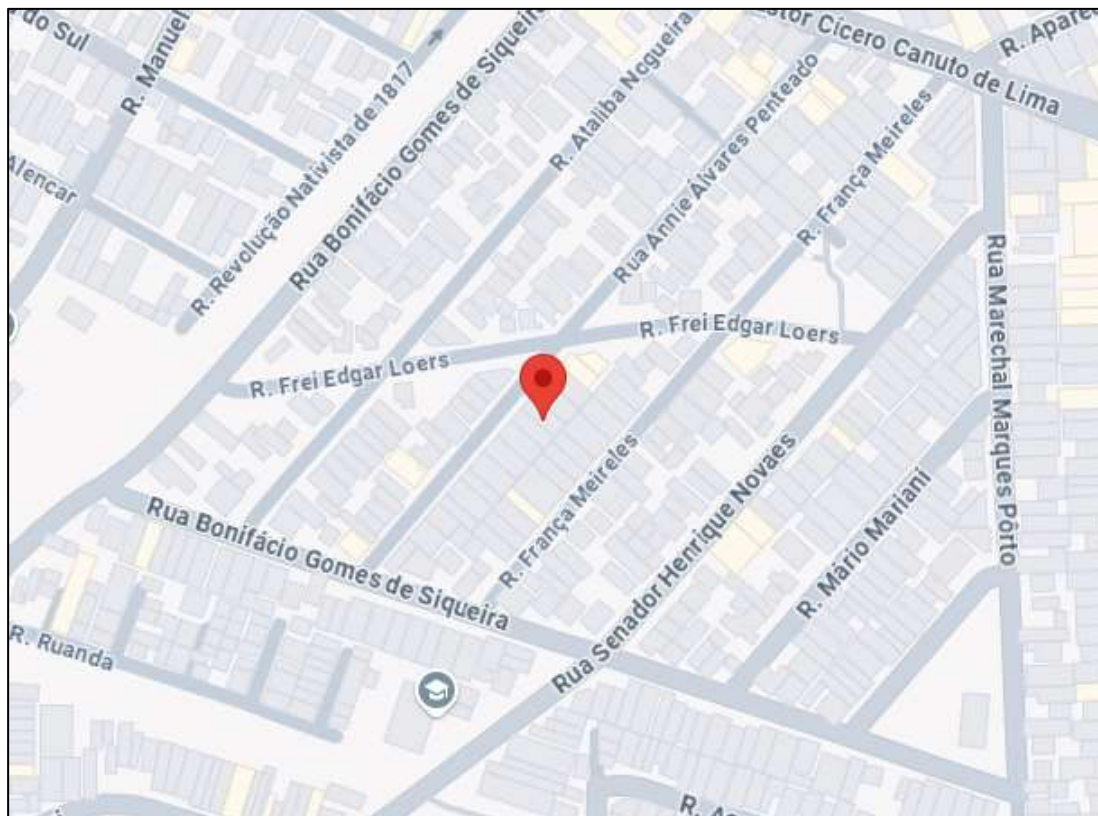
---

desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve: *“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”*.

## **2.1.- DO LOCAL**

### **2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Trata-se de imóvel de residencial localizado na Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva / SP. As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:

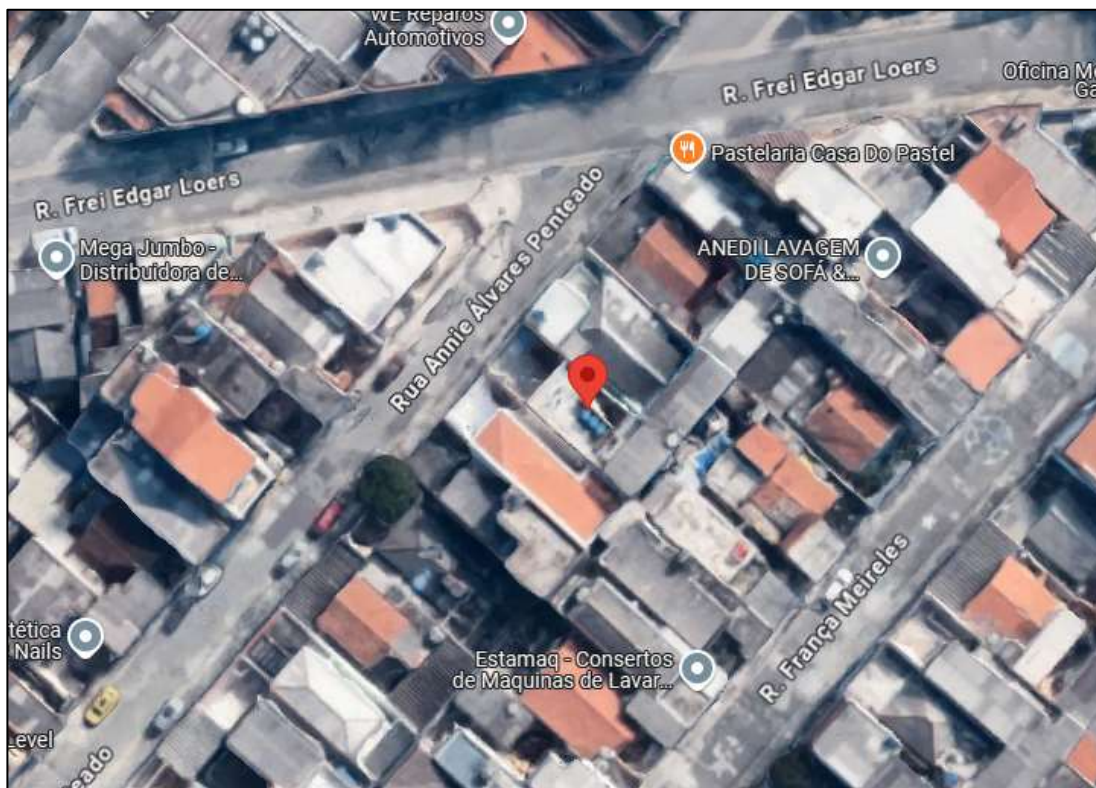


---

## **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**



## 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 Annie Álvares Penteadó, 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:         | 148            |
| QUADRA:        | 107            |
| CONTRIBUINTE:  | 148.107.0028-2 |
| ÍNDICE FISCAL: | R\$ 623,07     |



**Código do IPTU informado: 148.107.0028-2**

Informações  
Complementares

Não consta informação sobre legislação de preservação para o Código do IPTU pesquisado. Esta informação não vale como documento oficial.

### 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**

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



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

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

**Cadastro do Imóvel: 148.107.0028-2**

**Local do Imóvel:**  
R ANNIE ALVARES PENTEADO, 215  
CEP 03906-060  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R ANNIE ALVARES PENTEADO, 215  
CEP 03906-060

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

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 130 | Testada (m):  | 6,50   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 130 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 72   | Padrão da construção: | 1-A |
| Área ocupada pela construção (m²): | 72   | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1970 |                       |     |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 1.150,00 |
| - da construção: | 1.753,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 149.500,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 25.244,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 174.744,00 |

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.

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

# SETOR 148

P. 2014 - JARDIM COGASSU - QD. VII

30/04/79

# QUADRA 107

REV. 1967

1970

REV. 1974. 9/11/79

MEM. 13.265/76

REV. 1977. 3da.

8-10-78

1977-M-13323/76 (01-02-77)

REV. PAR. 33.034/78 (2/8/78)

REV. 81. PAR. 33.033/80.

23-02-80.

ATU. 86-PAR. 43.009/80 - 28.04. 86-MEM

PAP 43012/86 17/12/86 15A

MEM. 510 08/85 13.790 ELCIO

ATU. 80 17/5 85

ATU. 90 20/11/80 ANTONIO

ATUAL - RUA ANNE ALVARES PENTEADO dec. 6.629 de 15/09/66

cod. 107

cod. 106. 01.463-0

ATUAL - RUA FRANÇA MEIRELES dec. 6.629 de 15/09/66

cod. 106. 01.511-2

ATUAL - RUA BONIFACIO GOMES & SIQUEIRA dec. 6.629 de 15/09/66

cod. 106. 03.472-0

ATUAL - RUA

cod. 1

c/c

| RUA 8 |     |
|-------|-----|
| 192   | 191 |
| 200   | 199 |
| 215   | 214 |
| 221   | 220 |
| 229   | 228 |
| 241   | 240 |
| 248   | 247 |
| 258   | 257 |
| 263   | 262 |
| 269   | 268 |
| 277   | 276 |
| 283   | 282 |
| 301   | 300 |
| 316   | 315 |

ULTIMO LOTE

0080

R. J. 2001

ALBERTO E. ARRAU

REV. 1967

1970

REV. 1974. 9/11/79

MEM. 13.265/76

REV. 1977. 3da.

8-10-78

1977-M-13323/76 (01-02-77)

REV. PAR. 33.034/78 (2/8/78)

REV. 81. PAR. 33.033/80.

23-02-80.

ATU. 86-PAR. 43.009/80 - 28.04. 86-MEM

PAP 43012/86 17/12/86 15A

MEM. 510 08/85 13.790 ELCIO

ATU. 80 17/5 85

ATU. 90 20/11/80 ANTONIO

ATUAL - RUA ANNE ALVARES PENTEADO dec. 6.629 de 15/09/66

cod. 107

cod. 106. 01.463-0

ATUAL - RUA

cod. 1

c/c

ULTIMO LOTE

0080

**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 Avenida Pastor Cícero Canuto de Lima, Avenida da Barreira Grande, Avenida Inconfidência Mineira, Avenida Arraias do Araguaia 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

---

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

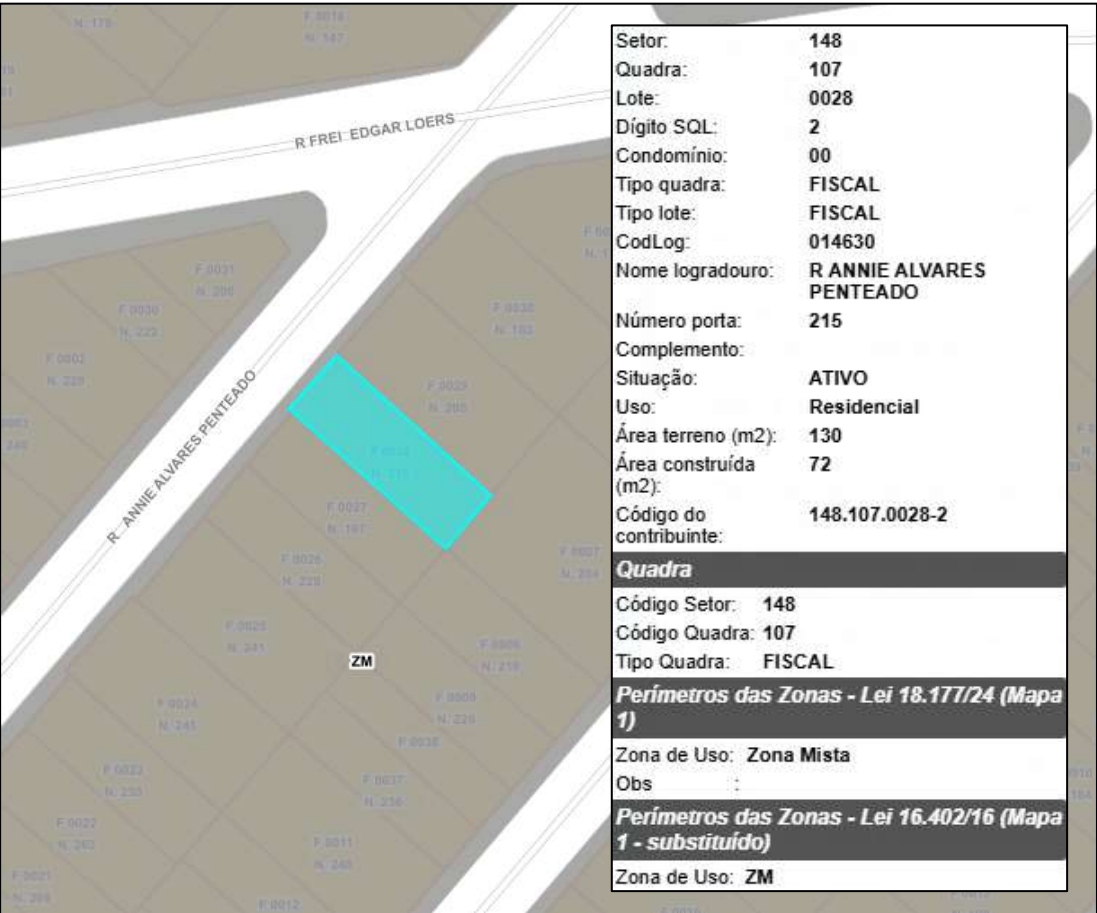
**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com**

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

Estratégico e dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

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:



**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**

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    |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZEUUP   |                           |                  |                           |                  |
|               | ZEM   | ZEUaPa  | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |       | ZEM     |                           |                  |                           |                  |
|               |       | 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   |                           |                  |                           |                  |
|               | ZPI   | ZPI-1   | 10                        | 1.000            | 150                       | 20.000 (a)       |
|               |       | ZPI-2   |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZPI-3   |                           |                  |                           |                  |
| PRESERVAÇÃO   | ZPR   | ZPR     | 5                         | 125              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZPR-1   | 10                        | 250              | 100                       | 10.000           |
|               | ZER   | ZER-2   | 5                         | 125              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZERa    | 10                        | 500              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZERb    | 20                        | 1.000            | NA                        | NA               |
|               | ZPDS  | ZPDSr   | NA                        | 20.000           | NA                        | NA               |
|               |       | ZPDSb   | 20                        | 5.000 (b)        | NA                        | NA               |
|               | ZEPAM | ZEPAM   | 20                        | 5.000 (b)        | NA                        | NA               |
|               |       | ZEPAMb  | 20                        | 5.000 (b)        | NA                        | NA               |
|               |       | ZEPAMc  | 20                        | 5.000 (b)        | NA                        | NA               |

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

| 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 superior a 10 metros |                                                    |    |
| TRANSFORMAÇÃO                                                | ZEU  | ZEU       | 0,5                           | 1           | 4               | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | 20 |
|                                                              |      | ZEUa      | NA                            | 1           | 2               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | 40 |
|                                                              |      | ZEUP (b)  | 0,5                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              | ZEM  | ZEUPa (c) | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZEM       | 0,5                           | 1           | 2 (d)           | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | 20 |
|                                                              |      | ZEMP      | 0,5                           | 1           | 2 (e)           | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | NA                      | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | 40 |
| QUALIFICAÇÃO                                                 | ZC   | ZC        | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 48                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZCa       | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,70                                            | 20                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZC-ZEIS   | 0,5                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZCOR-1    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZCOR-2    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZCOR-3    | 0,05                          | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              | ZCOR | ZCORa     | NA                            | 1           | 1               | 0,50                            | 0,50                                            | 10                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZM        | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZMa       | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 15                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZMIS      | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZMISa     | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 15                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZMISb     | NA                            | 1           | 1               | 0,70                            | 0,50                                            | 15                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              | ZM   | ZEIS-1    | 0,5                           | 1           | 2,5 (f)         | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZEIS-2    | 0,5                           | 1           | 4 (f)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZEIS-3    | 0,5                           | 1           | 4 (g)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZEIS-4    | NA                            | 1           | 2 (h)           | 0,70                            | 0,50                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZEIS-5    | 0,5                           | 1           | 4 (f)           | 0,85                            | 0,70                                            | NA                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              | ZDE  | ZDE-1     | 0,5                           | 1           | 2               | 0,70                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | NA                | 3 (j)                                     | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZDE-2     | 0,5                           | 1           | 2               | 0,70                            | 0,50                                            | 28                                 | 5                       | 3                 | 3                                         | NA                                                 | NA |
|                                                              | ZPI  | ZPI-1     | 0,5                           | 1           | 1,5             | 0,70                            | 0,70                                            | 28                                 | 5                       | 3                 | 3                                         | NA                                                 | NA |
|                                                              |      | ZPI-2     | NA                            | 1           | 1,5             | 0,50                            | 0,30                                            | 28                                 | 5                       | 3                 | 3                                         | NA                                                 | NA |

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

## **2.2.- DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel de residencial localizado na Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva / SP, objeto da matrícula nº 79,401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, inscrição cadastral nº 148.107.0028-2.

### **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 6,50 metros em projeção para a Rua Annie Álvares Penteado, e área total de 130,00 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 20,00 metros.

### **2.2.2.- BENFEITORIAS**

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, composta de 3 residências com 2 dormitórios e dependências, encerrando a área total construída homogeneizada 235,15 m², conforme medições efetuadas *in loco*, com idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como “2.4 – Casa Padrão Simples”, 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:

---

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

#### **2.4 – Casa Padrão Simples:**

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete; Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas; Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum; Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples; Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns; Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.*

---

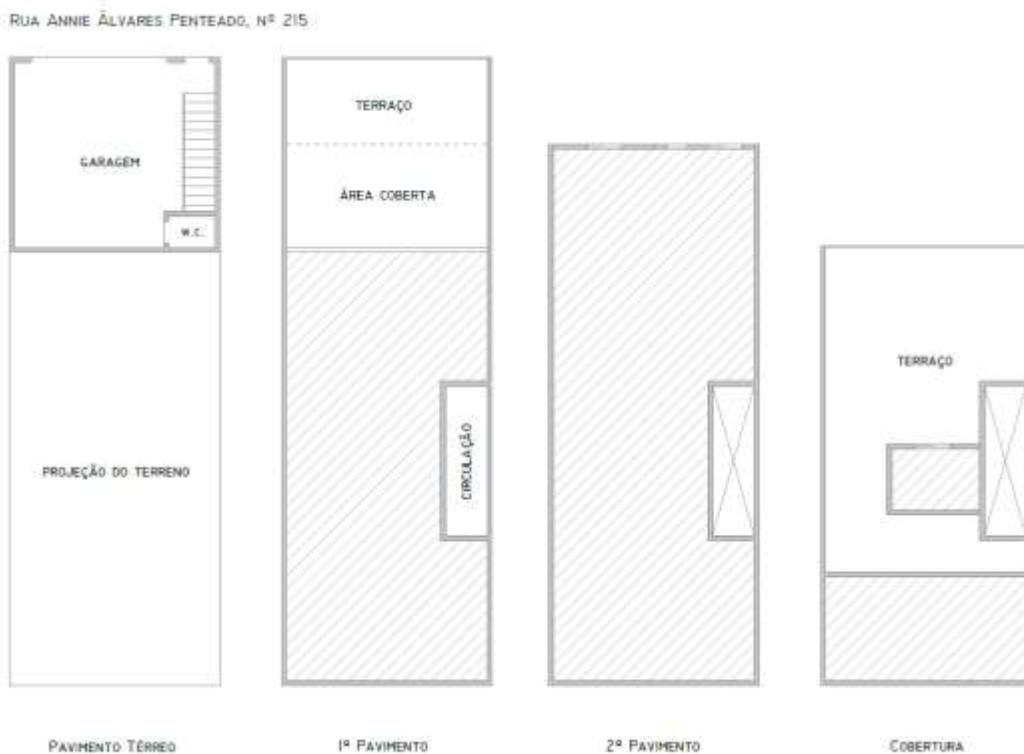
#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**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**

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

### **CROQUI**



### **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 Annie Álvares Penteado, nº 215:**



Aspectos gerais da fachada.

**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 Annie Álvares Penteado, nº 215:**



Características gerais da edificação - garagem.

**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 Annie Álvares Penteado, nº 215:**



Características gerais da edificação.

**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 Annie Álvares Penteado, nº 215:**



Imagens aéreas ilustrando as características gerais da edificação.

**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 Annie Álvares Penteado, nº 215:**



Imagens aéreas ilustrando as características gerais da edificação.

**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

---

**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**

---

dos 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\$ 725,09/m² - julho / 2.025.**

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

---

#### **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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                   |                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                            |                      |        |
| SETOR : 116                                                                                                                                                                  | QUADRA : 360                                      | ÍNDICE DO LOCAL : 612,72                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                      |        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| ENDEREÇO : Avenida dos Nacionalistas                                                                                                                                         |                                                   | NÚMERO : 653                                                                |                            |                      |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Aricanduva                               | 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:                                                                                                                                                                | 108,00                                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 6,00                       |                      |        |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                                            | FORMATO :                                                                   | Regular                    |                      |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                                             | ESQUINA :                                                                   | Sim                        |                      |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                                              |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 99,00 M²                   |                      |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |                                                                             |                            |                      |        |
| COEF. PADRÃO: 1,497                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 30 anos                              | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710                                              | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95 |                      |        |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 1                                    |                                                                             |                            |                      |        |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 219.492,27                                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |                      |        |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 325.000,00                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                            |                      |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Ri Caasa Imóveis                                  |                                                                             |                            |                      |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor - (11) 94313-1335                        | TELEFONE : (11)-943131335                                                   |                            |                      |        |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| IC. 116.360.0011-7 - Código do anunciante: 892892724 - Descrição: Casa com 99 metros quadrados, possui dois dormitórios, 1 suite, 2 banheiros, 2 vagas                       |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             |                            |                      |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                                   | FATORES ADICIONAIS                                                          |                            | VALORES/VARIAÇÃO     |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,02                                              | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00                       | VALOR UNITÁRIO :     | 676,00 |
| TESTADA Cf:                                                                                                                                                                  | 0,00                                              | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00                       | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 667,94 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                                              | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO :           | 0,9881 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :                                                                                                                                                       | 0,00                                              | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0015 |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                            | 0,00                                              | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                    | -0,03                                             | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                              | 0,00                                              |                                                                             |                            |                      |        |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------|------------------------|--------------|------|------------------------|-------------------|------|------------------------|------------------------|------|------------------------|-------------------|------|------------------------|-----------|------|------------------------|-----------------|------|--|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| SETOR : 116                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | QUADRA : 370                                      | ÍNDICE DO LOCAL : 587,77                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ENDEREÇO : Rua Coronel José Lopes de Toledo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   | NÚMERO : 370                                                                |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | BAIRRO : Aricanduva                               | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 187,00                                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 6,00                       |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                                                                             | 31,17                      |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Direta                                            | FORMATO :                                                                   | Irregular                  |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             | Não                        |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | plano                                             |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | seco                                              |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 250,00 M²                  |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| COEF. PADRÃO: 1,497                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | IDADE REAL : 20 anos                              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800                                              | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95 |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PAVIMENTOS : 2                                    |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 624.533,43                                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,00                                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                       |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                       |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VALOR VENDA (R\$): 798.000,00                     | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                   |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Br Imob Propertiees                               |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | corretor - (11) 99359-3321                        | TELEFONE : (11)-993593321                                                   |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| IC: 116.370.0075-7 - Código do anunciante: CA02832 - Descrição: CASA SOBRADO 250m² área construída, 3 dorms sendo 1 suíte, 3 banheiros, 2 vagas de garagem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,06</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,08</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table> |                                                   |                                                                             |                            | FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,06 | 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 Ca : | 0,08 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 |  |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | FATORES ADICIONAIS                                | VALORES/VARIAÇÃO                                                            |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,06                                              | 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 Ca :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,08                                              | FT ADICIONAL 06 : 0,00                                                      |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00                                              |                                                                             |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   | 0,06                                                                        | 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 Ca :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   | 0,08                                                                        | FT ADICIONAL 06 : 0,00     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | 0,00                                                                        |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VALOR UNITÁRIO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   | 500,89                                                                      |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| HOMOGENEIZAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   | 572,99                                                                      |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VARIAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   | 1,1440                                                                      |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VARIAÇÃO AVALIANDO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   | 1,0021                                                                      |                            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |



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> 3                                                                                                                                                      |                                   |                                                                                |                                   |                      |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                   |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                                   |                      |        |
| SETOR : 116                                                                                                                                                                  | QUADRA : 418                      | ÍNDICE DO LOCAL : 539,23                                                       | CHAVE GEOGRÁFICA :                |                      |        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                                |                                   |                      |        |
| ENDEREÇO : Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender                                                                                                                        |                                   | NÚMERO : 1670                                                                  |                                   |                      |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Aricanduva               | 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:                                                                                                                                                                | 130,00                            | TESTADA - (cf) m                                                               | 5,00    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 :                                                              | 180,00    M²                      |                      |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples |                                                                                |                                   |                      |        |
| COEF. PADRÃO: 1,497                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 30    anos           | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655                                                 | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95        |                      |        |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                    |                                                                                |                                   |                      |        |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 368.162,46                        | 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\$) : 480.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                     |                                   |                      |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Zona Leste Imóveis                |                                                                                |                                   |                      |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor - (11) 2674-6000         | TELEFONE : (11)-26746000                                                       |                                   |                      |        |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                          |                                   |                                                                                |                                   |                      |        |
| IC. 116.418.0012-6 - Código do anunciante: SO6934_ZLIA - Descrição: Sobrado com 4. dorm, sendo 1 suite, 3 banheiros, sacada, corredor lateral, 2 vagas.                      |                                   |                                                                                |                                   |                      |        |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                   |                                                                                |                                   |                      |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                   | FATORES ADICIONAIS                                                             |                                   | VALORES/VARIAÇÃO     |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,16                              | FT ADICIONAL 01 :                                                              | 0,00                              | VALOR UNITÁRIO :     | 491,06 |
| TESTADA Cf:                                                                                                                                                                  | 0,00                              | FT ADICIONAL 02 :                                                              | 0,00                              | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 571,28 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                              | FT ADICIONAL 03 :                                                              | 0,00                              | VARIAÇÃO :           | 1,1634 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :                                                                                                                                                       | 0,00                              | FT ADICIONAL 04 :                                                              | 0,00                              | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0024 |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                            | 0,00                              | FT ADICIONAL 05 :                                                              | 0,00                              |                      |        |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                    | 0,01                              | FT ADICIONAL 06 :                                                              | 0,00                              |                      |        |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                              | 0,00                              |                                                                                |                                   |                      |        |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                                                                                                                                                      |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                   |                                 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                            |                      |        |
| SETOR : 116                                                                                                                                                                  | QUADRA : 398                    | ÍNDICE DO LOCAL : 570,28                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                      |        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| ENDEREÇO : Rua Felipe Pedrosa                                                                                                                                                |                                 | NÚMERO : 66                                                                 |                            |                      |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Aricanduva             | 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:                                                                                                                                                                | 144,00                          | TESTADA - (cf) m                                                            | 6,00                       |                      |        |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                              | Direta                          | FORMATO :                                                                   | Regular                    |                      |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                           | ESQUINA :                                                                   | Não                        |                      |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                            |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 120,00 M²                  |                      |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa médio                                                                                                                                                   | CONSERVAÇÃO : c - regular       |                                                                             |                            |                      |        |
| COEF. PADRÃO: 2,154                                                                                                                                                          | IDADE REAL: 20 anos             | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837                                              | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95 |                      |        |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 1                  |                                                                             |                            |                      |        |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 451.290,61                      | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |                      |        |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                            | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                            | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$): 586.000,00   | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                   |                            |                      |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Zona Leste Imóveis              |                                                                             |                            |                      |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor - (11) 2674-6000       | TELEFONE : (11)-26746000                                                    |                            |                      |        |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| IC. 116.398.0001-7 - Código do anunciante: CA3507_ZLIA - Descrição: Casa térrea, dois dormitórios sendo 1 uma suíte, 2 banheiros, cozinha, 2 vagas.Documentação ok.          |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                 | FATORES ADICIONAIS                                                          |                            | VALORES/VARIAÇÃO     |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,09                            | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00                       | VALOR UNITÁRIO :     | 528,54 |
| TESTADA Cf:                                                                                                                                                                  | 0,00                            | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00                       | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 592,63 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                            | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO :           | 1,1213 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :                                                                                                                                                       | 0,00                            | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0021 |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                            | 0,00                            | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                    | 0,03                            | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                              | 0,00                            |                                                                             |                            |                      |        |



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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|--------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 5                                                                                                                                                      |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                   |                                 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                            |                      |        |
| SETOR : 116                                                                                                                                                                  | QUADRA : 348                    | ÍNDICE DO LOCAL : 623,07                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA :         |                      |        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| ENDEREÇO : Rua Petrobrás                                                                                                                                                     |                                 | NÚMERO : 410                                                                |                            |                      |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Aricanduva             | 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:                                                                                                                                                                | 300,00                          | TESTADA - (cf) m                                                            | 10,00                      |                      |        |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                          | FORMATO :                                                                   | Regular                    |                      |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                           | ESQUINA :                                                                   | Não                        |                      |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                            |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 200,00 M²                  |                      |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa econômico                                                                                                                                               |                                 | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples                                           |                            |                      |        |
| COEF. PADRÃO: 1,070                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 42 anos            | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,541                                              | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95 |                      |        |
| VAGAS : 3                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 1                  |                                                                             |                            |                      |        |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 241.498,78                      | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |                      |        |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                            | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                            | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |                      |        |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$): 499.000,00   | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                                   |                            |                      |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | B&G Imóveis                     |                                                                             |                            |                      |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor - (11) 94756-8523      | TELEFONE : (11)-947568523                                                   |                            |                      |        |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                          |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| IC. 116.348.0013-2 - Código do anunciante: CA4317 - Descrição: Casa dispõe de 200m² de área útil, 3 Dormitórios, 2 Banheiros e 3 Vagas de garagem                            |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                           |                                 |                                                                             |                            |                      |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                 | FATORES ADICIONAIS                                                          |                            | VALORES/VARIAÇÃO     |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                            | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00                       | VALOR UNITÁRIO :     | 692,00 |
| TESTADA Cf:                                                                                                                                                                  | 0,00                            | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00                       | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 824,42 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                            | 0,00                            | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO :           | 1,1914 |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :                                                                                                                                                        | 0,00                            | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00                       | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0015 |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                            | 0,00                            | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| ÁREA Cq :                                                                                                                                                                    | 0,19                            | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00                       |                      |        |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                              | 0,00                            |                                                                             |                            |                      |        |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 6                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                       | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                      |                            |               |
| SETOR : 148                                                                                                                                                                                                                                                                            | QUADRA : 263              | ÍNDICE DO LOCAL : 613,75              | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                      |                            |               |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| ENDEREÇO : Rua Alfredo Silveira                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                       | NÚMERO : 272                                                                |                      |                            |               |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BAIRRO : Aricanduva       |                                       | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 125,00                    | TESTADA - (ct) m                      | 5,00                                                                        | PROF. EQUIV. (Pe) :  | 25,00                      |               |
| 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 :    | 173,00 M²                  |               |
| PADRÃO CONSTR.:                                                                                                                                                                                                                                                                        | casa simples              | CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes |                                                                             |                      |                            |               |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,497                     | IDADE REAL : 38 anos                  | COEF.DE DEPRECIACÃO (k):                                                    | 0,420                | CUSTO BASE (R\$): 2.085,95 |               |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                                                                                                                              | PAVIMENTOS : 2            |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                 | 226.893,00                |                                       | 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\$) :                   | 380.000,00                                                                  |                      | VALOR LOCAÇÃO (R\$) :      | 0,00          |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ciano Imóveis             |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                              | corretor - (11) 2495-5799 |                                       |                                                                             |                      | TELEFONE :                 | (11)-24955799 |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| IC: 148.263.0064-5 - Código do anunciante: SO1555 - Descrição: Sobrado com 4 dorm, sendo possível reverter o dormitório do térreo em sala. Sala, coz e banheiro no térreo. 3 dormitórios, sem suíte e um banheiro em cima: Área de serviço no fundo com 12 M2, quintal na lateral e no |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                       |                                                                             |                      |                            |               |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | FATORES ADICIONAIS                    |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO     |                            |               |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,02                      | FT ADICIONAL 01 :                     | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :     | 920,86                     |               |
| TESTADA Cf :                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                      | FT ADICIONAL 02 :                     | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 934,84                     |               |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                      | FT ADICIONAL 03 :                     | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :           | 1,0152                     |               |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,00                      | FT ADICIONAL 04 :                     | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0011                     |               |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                      | FT ADICIONAL 05 :                     | 0,00                                                                        |                      |                            |               |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                      | FT ADICIONAL 06 :                     | 0,00                                                                        |                      |                            |               |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,00                      |                                       |                                                                             |                      |                            |               |



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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR : 148

QUADRA : 148

ÍNDICE DO LOCAL : 605,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bernardo Vieira de Mello

NÚMERO : 67

COMP. : BAIRRO : Aricanduva

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.085,95

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 286.348,58

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 440.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Zona Leste Imóveis

CONTATO : corretor - (11) 2674-6000

TELEFONE : (11)-26746000

OBSERVAÇÃO :

IC. 148.148.0053-2 - Código do anunciante: CA2894\_ZLIA - Descrição: Casa térrea, 2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas e edícula - salão, 140 m²

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |                    |                   |      |                             |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------|-----------------------------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO  |      |                             |
| LOCALIZAÇÃO Floc :          | 0,03               | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 877,21     |
| TESTADA Cf:                 | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 902,71     |
| PROFUNDIDADE Cp :           | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0291           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :      | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0012 |
| CONSISTÊNCIA Fc :           | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |                             |
| ÁREA Ca :                   | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft :             | 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 11/07/2025 às 11:21, sob o número WTAT25701441377. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004005-07.2024.8.26.0008 e código E9mcyjiv.

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 8                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                          |                          |
| SETOR : 148                                                                                                                                                                                                                                                                               | QUADRA : 085              | ÍNDICE DO LOCAL : 593,05          | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                          |                          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| ENDEREÇO : Rua Coronel Panfilo                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                   | NÚMERO : 123                                                                |                          |                          |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | BAIRRO : Aricanduva       |                                   | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                             | 250,00                    | TESTADA - (cf) m                  | 10,00                                                                       | PROF. EQUIV. (Pe) :      | 25,00                    |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                                                                                                                                          | Direta                    | FORMATO :                         | Regular                                                                     | ESQUINA :                | Não                      |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                                                                                                                              | piano                     |                                   |                                                                             |                          |                          |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                                                                                                                                            | seco                      |                                   |                                                                             |                          |                          |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                      | Casa                      | USO DA EDIFICAÇÃO :               | Residencial                                                                 | ÁREA CONSTRUÍDA :        | 146,00 M²                |
| PADRÃO CONSTR.:                                                                                                                                                                                                                                                                           | casa simples              | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples |                                                                             |                          |                          |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,497                     | IDADE REAL : 42                   | anos                                                                        | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): | 0,541                    |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           | 2.085,95                          |                                                                             |                          |                          |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PAVIMENTOS : 1            |                                   |                                                                             |                          |                          |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | 246.646,99                        |                                                                             | 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\$) :               | 393.000,00                                                                  |                          | VALOR LOCAÇÃO (R\$) :    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                   |                                                                             | 0,00                     |                          |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zona Leste Imóveis        |                                   |                                                                             |                          |                          |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | corretor - (11) 2674-6000 |                                   |                                                                             |                          | TELEFONE : (11)-26746000 |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| IC. 148.085.0032-8 - Código do anunciante: CA3767_ZLIA - Descrição: Casa térrea, com 1 casa térrea principal com sala para dois ambientes, 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 lavabo, cozinha e área de serviço (120 m2). Tem um salão comercial com banheiro (20m2) e uma edícula com entrada |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                   |                                                                             |                          |                          |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | FATORES ADICIONAIS                |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO         |                          |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,05                      | FT ADICIONAL 01 :                 | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :         | 428,21                   |
| TESTADA Cf :                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                      | FT ADICIONAL 02 :                 | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :         | 513,56                   |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00                      | FT ADICIONAL 03 :                 | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :               | 1,1993                   |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00                      | FT ADICIONAL 04 :                 | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO AVALIANDO :     | 1,0025                   |
| CONSISTÊNCIA Fc :                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00                      | FT ADICIONAL 05 :                 | 0,00                                                                        |                          |                          |
| ÁREA Ca :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,15                      | FT ADICIONAL 06 :                 | 0,00                                                                        |                          |                          |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                      |                                   |                                                                             |                          |                          |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------|------------------------|--------------|------|------------------------|-------------------|------|------------------------|------------------------|------|------------------------|-------------------|------|------------------------|-----------|------|------------------------|-----------------|------|--|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| SETOR : 148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | QUADRA : 150               | ÍNDICE DO LOCAL : 220,45                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA :  |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ENDEREÇO : Rua Domingos Teotônio Jorge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            | NÚMERO : 115                                                                |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | BAIRRO : Aricanduva        | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 125,00                     | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25,00                      |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Direta                     | FORMATO :                                                                   | Regular             |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Não                        |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | plano                      |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | seco                       |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Casa                       | USO DA EDIFICAÇÃO :                                                         | Residencial         |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| ÁREA CONSTRUIDA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 120,00                     | M²                                                                          |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| PADRÃO CONSTR.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | casa simples               | CONSERVAÇÃO :                                                               | e - reparos simples |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,497                      | IDADE REAL : 28                                                             | anos                |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,672                      | CUSTO BASE (R\$):                                                           | 2.085,95            |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VAGAS : 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PAVIMENTOS : 2             |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 251.811,88                 | 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\$):                                                          | 320.000,00          |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00                       |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Imovelum Vila Olímpia      |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | corretor - (11) 99987-0120 | TELEFONE : (11)-999870120                                                   |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| IC. 148.150.0061-0 - Código do anunciante: PUuqjuf - Descrição: Casa da frente com Dois quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e área de despensa para mantimentos. Edícula com: Um quarto, cozinha, banheiro e lavanderia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| <table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>1,83</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table> |                            |                                                                             |                     | FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | LOCALIZAÇÃO Floc : | 1,83 | 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 Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 |  |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | FATORES ADICIONAIS         | VALORES/VARIAÇÃO                                                            |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,83                       | 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 Ca :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                       | FT ADICIONAL 06 : 0,00                                                      |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| TOPOGRAFIA Ft :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00                       |                                                                             |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VALOR UNITÁRIO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 289,50                                                                      |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| HOMOGENEIZAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 818,24                                                                      |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VARIAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            | 2.8264                                                                      |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |
| VARIAÇÃO AVALIANDO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            | 1,0098                                                                      |                     |                        |                    |                  |                    |      |                        |              |      |                        |                   |      |                        |                        |      |                        |                   |      |                        |           |      |                        |                 |      |  |



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                     |                                                                             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| DADOS DA FICHA                                                                                                                                                               |                     | 10                                                                          |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                   |                     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025 |                    |
| SETOR : 148                                                                                                                                                                  | QUADRA : 095        | ÍNDICE DO LOCAL : 911,68                                                    | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                     |                                                                             |                    |
| ENDEREÇO : Rua Maria Laura Figueiredo                                                                                                                                        |                     | NÚMERO : 44                                                                 |                    |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Aricanduva | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                    |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP             |                                                                             |                    |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                     |                                                                             |                    |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                     |                                                                             |                    |
| <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               |                     |                                                                             |                    |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                     |                                                                             |                    |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 269,00              | TESTADA - (cf) m                                                            | 7,73               |
| PROF. EQUIV. (Pe):                                                                                                                                                           |                     |                                                                             | 34,80              |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta              | FORMATO :                                                                   | Irregular          |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    |                     |                                                                             | Não                |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano               |                                                                             |                    |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                |                                                                             |                    |
| SEM CONSTRUÇÃO                                                                                                                                                               |                     |                                                                             |                    |

|                                                                                                    |                           |                       |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|
| FATORES ADICIONAIS                                                                                 |                           |                       |               |
| ADICIONAL 01:                                                                                      | 1,00                      | ADICIONAL 02:         | 1,00          |
| ADICIONAL 03:                                                                                      | 1,00                      | ADICIONAL 04:         | 1,00          |
| ADICIONAL 05:                                                                                      | 1,00                      | ADICIONAL 06:         | 1,00          |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                 |                           |                       |               |
| NATUREZA :                                                                                         | Oferta                    | VALOR VENDA (R\$) :   | 300.000,00    |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                      | Zuccaro Imoveis           | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00          |
| CONTATO :                                                                                          | corretor - (11) 2408-7888 | TELEFONE :            | (11)-24087888 |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                       |                           |                       |               |
| IC. 148.095.0018-6 - Código do anunciante: TE1782 - Descrição: Terreno plano xom 7,73 m de frente. |                           |                       |               |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |       |                    |      |                      |          |
|-----------------------------|-------|--------------------|------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      |       | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO     |          |
| LOCALIZAÇÃO Floc :          | -0,32 | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 1.003,72 |
| TESTADA Cf :                | 0,00  | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 852,24   |
| PROFUNDIDADE Cp :           | 0,00  | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 0,8491   |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :      | 0,00  | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0007   |
| CONSISTÊNCIA Fc :           | 0,00  | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :                   | 0,17  | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :             | 0,00  |                    |      |                      |          |



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



GeoAvaliarPro®

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva / SP **DATA:** 10/07/2025  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP  
**OBSERVAÇÃO:**  
 Matrícula nº 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. IC.: 148.107.0028-2

**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  | 623,07 |
| <input type="checkbox"/> Testada                 | 6,50   |
| <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   |

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

| Núm.                                   | Endereço                                         | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Avenida dos Nacionalistas ,653                   | 676,00         | 667,94         | 0,9881             | 1,0015             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Rua Coronel José Lopes de Toledo ,370            | 500,89         | 572,99         | 1,1440             | 1,0021             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender ,1670 | 491,06         | 571,28         | 1,1634             | 1,0024             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Rua Felipe Pedroso ,66                           | 528,54         | 592,63         | 1,1213             | 1,0021             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Petrobrás ,410                               | 692,00         | 824,42         | 1,1914             | 1,0015             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua Alfredo Silveira ,272                        | 920,86         | 934,84         | 1,0152             | 1,0011             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua Bernardo Vieira de Mello ,67                 | 877,21         | 902,71         | 1,0291             | 1,0012             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua Coronel Panfilio ,123                        | 428,21         | 513,56         | 1,1993             | 1,0025             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua Domingos Teotônio Jorge ,115                 | 289,50         | 818,24         | 2,8264             | 1,0098             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Maria Laura Figueiredo ,44                   | 1.003,72       | 852,24         | 0,8491             | 1,0007             |

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

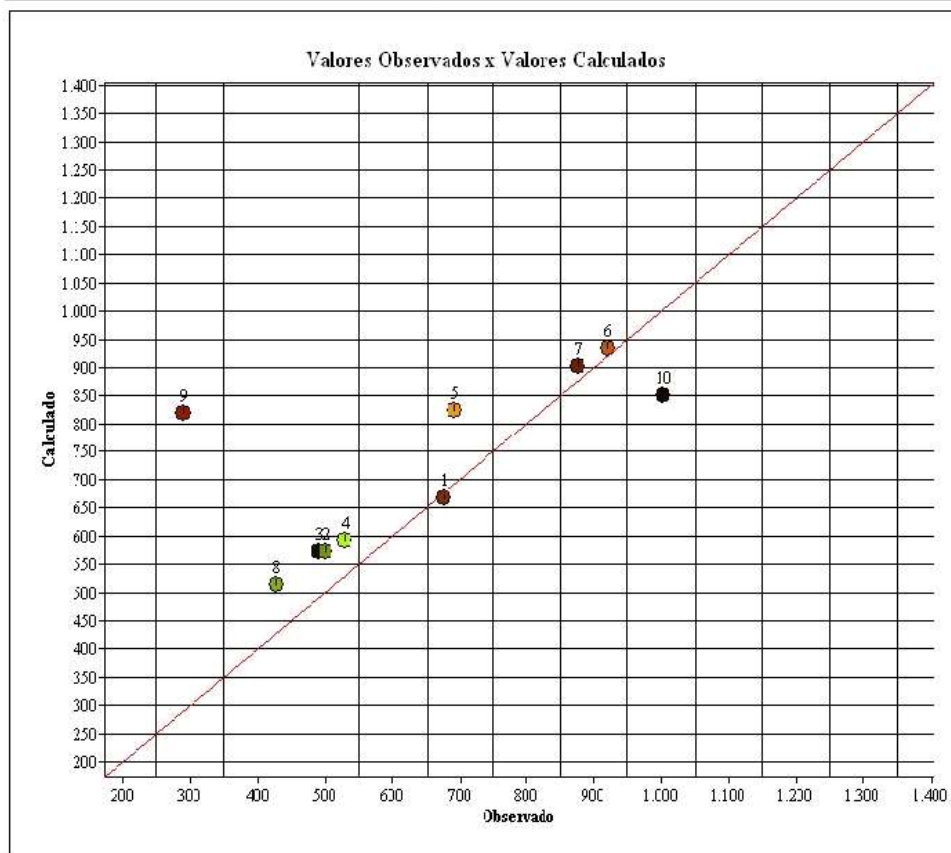
**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



GeoAvaliarPro®

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 676,00    | 667,94    |
| 2    | 500,89    | 572,99    |
| 3    | 491,06    | 571,28    |
| 4    | 528,54    | 592,63    |
| 5    | 692,00    | 824,42    |
| 6    | 920,86    | 934,84    |
| 7    | 877,21    | 902,71    |
| 8    | 428,21    | 513,56    |
| 9    | 289,50    | 818,24    |
| 10   | 1.003,72  | 852,24    |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO****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



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Annie Álvares Penteado 215 Aricanduva SAO PAULO - SP Data : 10/07/2025  
Cliente : proc. 0004005-07.2024.8.26.0008  
Área m² : 130,00 Modalidade : Venda Distribuição espacial

| VALORES UNITÁRIOS                  | VALORES HOMOGENEIZADOS             |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Média Unitários : 640,80           | Média Unitários : 725,09           |
| Desvio Padrão : 234,07             | Desvio Padrão : 157,27             |
| - 30% : 448,56                     | - 30% : 507,56                     |
| + 30% : 833,04                     | + 30% : 942,61                     |
| Coefficiente de Variação : 36,5300 | Coefficiente de Variação : 21,6900 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição |                                                          | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                              |                          | 10 |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1         | Carac. do imóvel avaliando                               | 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 type="checkbox"/>            | 5                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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 p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,50 a 2,00                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 'a                                                      | <input type="checkbox"/> | 2  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II  
FORMAÇÃO DOS VALORES

|                                          |                                          |                    |           |
|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|-----------|
| MÉDIA SANEADA (R\$):                     | 725,09                                   | PROFUNDIDADE       | 0,0000    |
| TESTADA:                                 | 0,0000                                   | FATOR ÁREA:        | 0,0100    |
| FRENTES MULTIPLAS:                       | 0,0000                                   | VALOR TOTAL (R\$): | 95.003,50 |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):                 | 730,80000                                |                    |           |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |                    |           |
| INTERVALO MÍNIMO : 656,31                | INTERVALO MÍNIMO : 628,60                |                    |           |
| INTERVALO MÁXIMO : 793,87                | INTERVALO MÁXIMO : 833,00                |                    |           |
| GRAU DE PRECISÃO                         |                                          |                    |           |
| GRAU DE PRECISÃO: III                    |                                          |                    |           |

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

---

### **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:

$V_t$  = Valor total do terreno

$A_t$  = Área do terreno

$V_u$  = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Para o cálculo de Coeficiente de frente ( $C_f$ ) e Coeficiente de profundidade ( $C_p$ ), temos:

O Coeficiente de frente ( $C_f$ ) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada ( $F_p$ ) e a Frente de referência ( $F_r$ ), 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.<sup>a</sup> 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: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@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:


**ibape SP**  
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 PUNTO DE SP - PRIMEIRA PONTA NACIONAL

**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                  |                 |                 | Exposições do Fator Frente | Exposições do Fator Profundidade | Múltiplas frentes ou esquinas | Coef. de área                     | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico das áreas (m²) | Observações gerais                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                               | Referências                            |                 |                 |                            |                                  |                               |                                   |                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                               | F <sub>r</sub>                         | P <sub>mi</sub> | P <sub>ma</sub> |                            |                                  |                               |                                   |                                 |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |
| Grupo I<br>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 terrenos 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                     | 250                             | 200 – 500                               | Para terrenos 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                     | 600                             | 400 – 1000                              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                               | 4ª Zona Incorporações e Padrão Popular | 15              | Mínimo          | -                          | Não se aplicam                   |                               | Aplica-se Item 10.3.3             | 2000                            | 1800 (1)²                               | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas (1)² – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |  |  |  |  |  |  |  |
| Grupo II<br>Zonas de uso residencial vertical (incorporações) | 5ª Zona Incorporações e Padrão Médio   | 15              | Mínimo          | -                          |                                  |                               | Não se aplica dentro do intervalo | 1500                            | 800 + 2.500 (1)²                        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                               | 6ª Zona Incorporações e Padrão Alto    | 15              | Mínimo          | -                          |                                  |                               | Aplica-se Item 10.3.3             | 2500                            | 1.200 + 4.000 (1)²                      |                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |

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**

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**

- 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 alicive até 10%                                 | 5%          | 1,05   |
| Em alicive até 20%                                 | 10%         | 1,11   |
| Em alicive acima de 20%                            | 15%         | 1,18   |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m                   | -           | 1,00   |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m          | 10%         | 1,11   |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m             | 20%         | 1,25   |
| Acima do nível da rua até 2,00m                    | -           | 1,00   |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m           | 10%         | 1,11   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6 |             |        |

### 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”

### 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**

seja 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 |
| 2.4 – Padrão Simples | 1,251                     | 1,497 | 1,743  |

**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 de construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Junho 2025 – R\$/m²

Sem desoneração, R8–N

2.085,95

▲ 0,11%

Com desoneração, R8–N

1.980,15

▲ 0,27%

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 obsolescência 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 obsolescência 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

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

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

### 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: vhmochini@gmail.com

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação 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<br>% da vida<br>referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| 10%                                  | <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        |
| 20%                                  | <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        |
| 30%                                  | <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        |
| 40%                                  | <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        |
| 50%                                  | <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        |
| 60%                                  | <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        |
| 70%                                  | <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        |
| 80%                                  | <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        |
| 90%                                  | <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        |
| 100%                                 | <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: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@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 = 400,00 m<sup>2</sup>

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 725,09/m<sup>2</sup>

#### **4.1.1. - CÁLCULO DO FATOR ÁREA**

- área de referência do lote = 125,00 m<sup>2</sup>

- Intervalo característico de área = 100,00 m<sup>2</sup> - 400,00 m<sup>2</sup>

- área do terreno = 130,00 m<sup>2</sup>

$Ca = (125/A)^{0,20} = (125/130)^{0,20} = 0,992186$

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

---

#### **4.1.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO**

$$Vu = R\$ 725,09/m^2 / [1 + (0,992186 - 1)] = R\$ 730,80/m^2$$

$$Vu = R\$ 730,80/m^2$$

#### **4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO**

$$VT = R\$ 730,80/m^2 \times 130,00 \text{ m}^2 = \underline{R\$ 95.004,00}$$

Ou, em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 95.000,00**

(noventa e cinco mil reais)

Data base: julho de 2025.

#### **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 1.2 – 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

---

#### **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**

---

Padrão Construtivo: 2.4.- Padrão Simples

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8N

$Vu = 1,497 \times R\$ 2.085,95/m^2 = R\$ 3.122,66/m^2$

Área construída = 235,15 m<sup>2</sup>

Idade física = 30 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:

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

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 235,15 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário da construção = R\$ 3.122,66/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 30 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

K = 0,5748

$VB = 235,15 \text{ m}^2 \times R\$ 3.122,66/m^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$

$VB = R\$ 484.516,22$

Ou em números redondos:

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 485.000,00**

(Quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

Data base: julho 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**

#### **4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 95.000,00 + R\$ 485.000,00 = R\$ 580.000,00$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 580.000,00**

(Quinhentos e oitenta mil reais)

Base: julho / 2025.

#### **5.- CONCLUSÃO**

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 130,00 m<sup>2</sup> e área construída de 235,15 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva / SP:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 79.401, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Rua Annie Álvares Penteado, nº 215, Aricanduva - SP**

**R\$ 580.000,00**

**(Quinhentos e oitenta mil reais)**

Base: julho / 2025

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

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

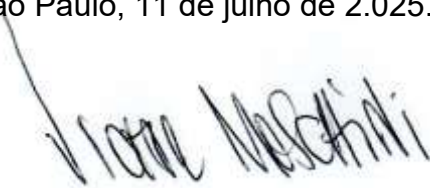
**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

## **6.- ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Pericial de 49 (quarenta e nove) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 11 de julho de 2.025.



**Eng. Victor Hugo Moschini**

**CREA: 5070300331**