

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 145.205, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento n.º 212 - Edifício Piazza San Marco

Rua Apucarana, nº 266, Tatuapé – São Paulo

R\$ 602.000,00

(seiscentos e dois mil reais)

Base: agosto / 2022

Obs.: Não incluída a vaga de garagem, que possui matrícula independente (vaga nº 88, localizada no 1º subsolo), que possui o valor de mercado de R\$ 41.000,00 (quarenta e um mil reais).



Fachada do Edifício Piazza San Marco.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 212, localizado no 21º andar do Edifício Piazza San Marco, situado na Rua Apucarana, n.º 266, Tatuapé – São Paulo, assim descrito na matrícula n.º 145.205, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
145.205	01		
		São Paulo, 20 de	Março de 1996
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 212, localizado no 21º andar do "EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO", situado à Rua Apucarana, nº 266, no 27º Subdistrito-TATUAPÉ, contendo a área útil de 74,11m²., área comum de 29,04m²., área total de 103,15m². e a fração ideal no terreno de 0,8464%. PROPRIETARIA:- NAMOUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos, nº 1.862, CGC/MF nº 47.685.391/0001-99. REGISTROS ANTERIORES:- R.3, R.04 e R.05, feitos em 11/01/1.982, respectivamente nas matrículas nºs. 33.655, 34.297 e 50.127 (<u>Especificação Condominial registrada sob nº 10, em 31/05/1.990 na matrícula nº 61.940</u>), deste Cartório. C.CONTRIBUINTE:- 054.019.0329-4.			

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram científicas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 326. Em diligência ao imóvel, o Sr. Leandro Francisco Silva, zelador, informou que o apartamento se encontrava fechado, sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel.

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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de apartamento residencial n.º 212, localizado no 21º andar do Edifício Piazza San Marco, situado na Rua Apucarana, nº 266, Tatuapé – São Paulo.

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:	054
QUADRA:	019
CONTRIBUINTE:	054.019.0329-4
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 3.079,1250

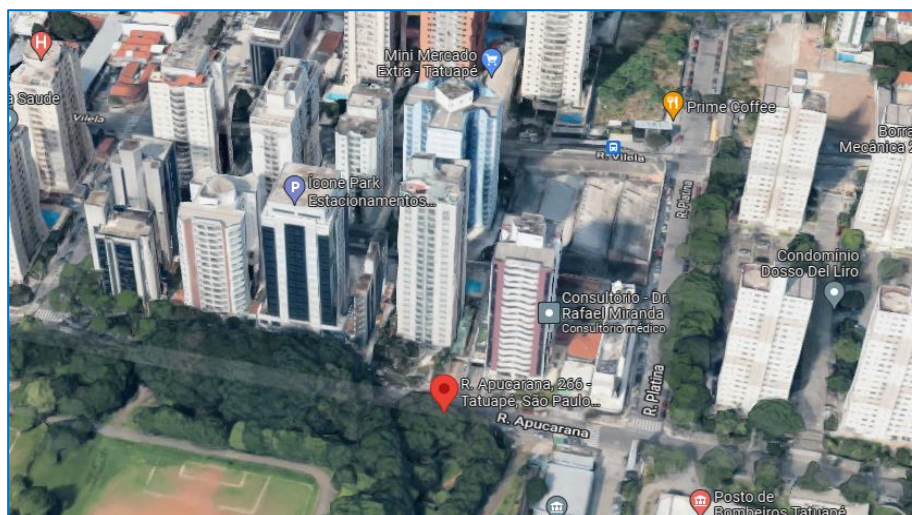
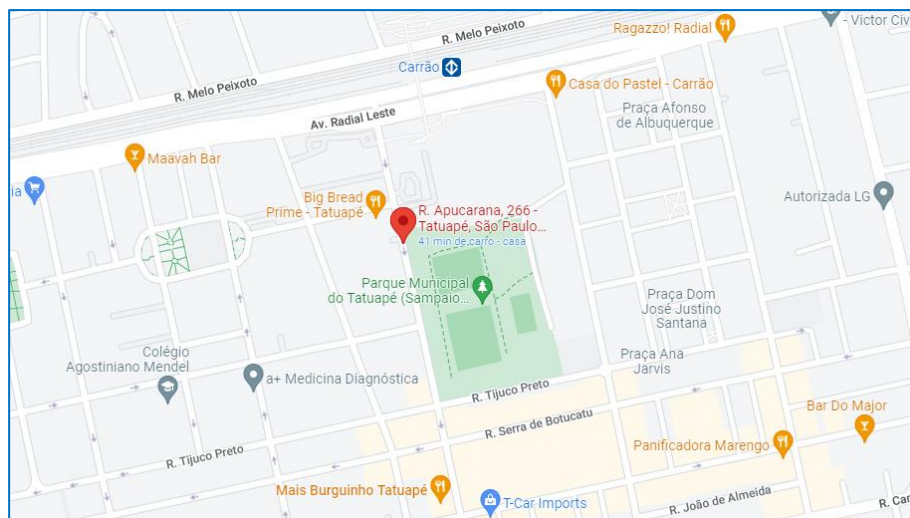


As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Rua Apucarana, no trecho onde se localiza o Edifício Piazza San Marco.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

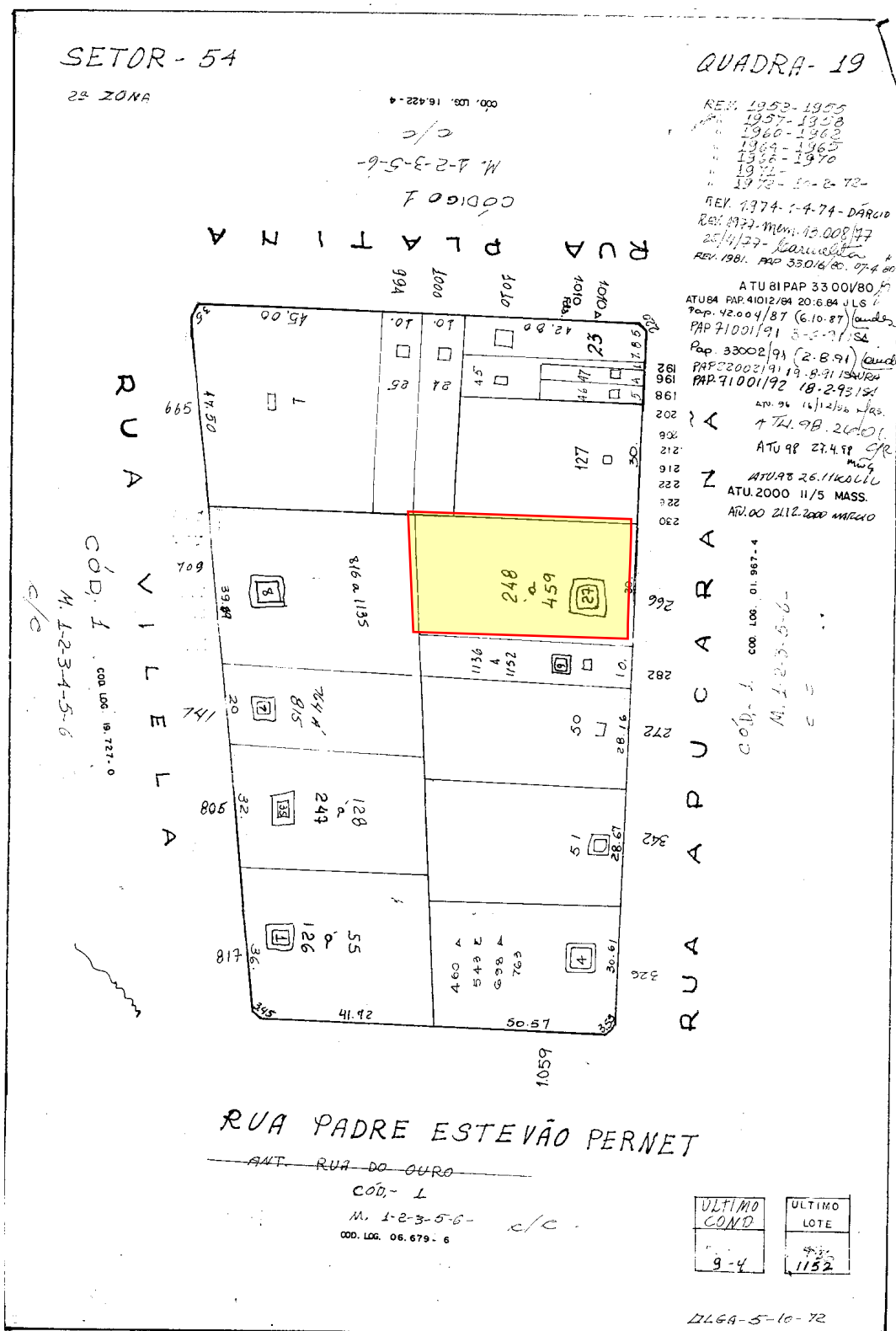
Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 054.019.0329-4			
Local do Imóvel: R APUCARANA, 266 - AP 212 PLAZZA SAN MARCO CEP 03311-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R APUCARANA, 266 - AP 212 PLAZZA SAN MARCO CEP 03311-000			
Contribuinte(s): CNPJ 10.187.630/0001-70 EVOLUS PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.308	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	324	Fração ideal:	0,0085
Área total (m²):	1.632		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	327	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.961,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	45.336,00		
- da área não incorporada:	11.230,00		
- da construção:	207.717,00		
Base de cálculo do IPTU:	264.283,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



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 31/08/2022 às 13:18, sob o número WTAT22701582580. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010901-25.2019.8.26.0008 e código 1154F33A.

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial, com densidade construtiva e demográfica baixa e média.

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 própria Rua Apucarana, Avenida Radial Leste, Rua Platina e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão médio e alto.

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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



	Sector
	Código Sector: 054
	Lote
	Setor: 054 Quadra: 019 Lote: 0000 Dígito SQL: 02 Condomínio: 02 Tipo quadra: FISCAL Tipo lote: FISCAL CodLog: 019674 Nome logradouro: R APUCARANA Número porta: 266 Complemento: Situação: Uso: Condomínio Área terreno (m2): 1632 Área construída (m2):
	Perímetro Zona de Uso (1)
	Zona de Uso: ZEU Observações:
	Quadra
	Código Sector: 054 Código Quadra: 019 Tipo Quadra: FISCAL

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (l)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUpa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

2.2.- DO IMÓVEL

O Edifício Piazza San Marco é constituído de bloco único com 88 apartamentos residenciais, contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres e área de lazer, tais como: *hall* social, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, piscina, sauna, quadra de esportes e *playground*, que atende a 22 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores e vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos, que possuem matrículas independentes.

O apartamento n.º 212 está localizado no 21º andar do Edifício Piazza San Marco, situado na Rua Apucarana, nº 212, Tatuapé – SP, contendo a área privativa de 74,11 m², área comum de 29,04 m², perfazendo a área total construída de 103,15 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,8464%, e encontra-se matriculado sob nº 145,205, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Possui: sala para dois ambientes com terraço, banheiro social, 3 (três) dormitórios, cozinha, área de serviço e lavabo, podendo ser classificado como “apartamento padrão médio - limite médio” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 32 anos (1990), e enquadra-se na referência “C” – regular. Possui ainda o direito ao uso da vaga de garagem nº 88, localizada no 1º subsolo, com matrícula independente.

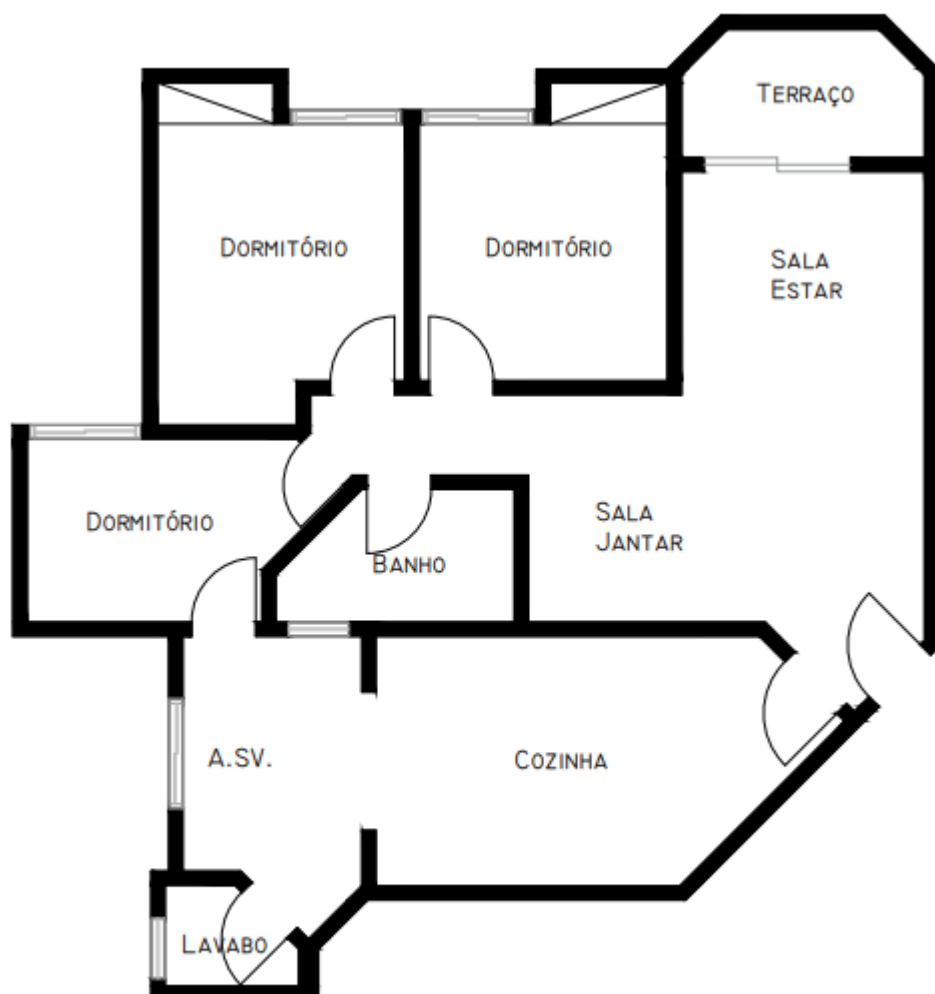
As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Edifício Piazza San Marco, do apartamento vistoriado, semelhante ao avaliando, e o croqui do mesmo:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

CROQUI



EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO
APARTAMENTO "TIPO"
RUA APUCARANA, Nº 266

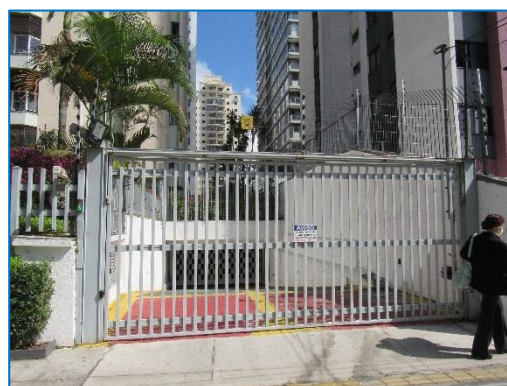
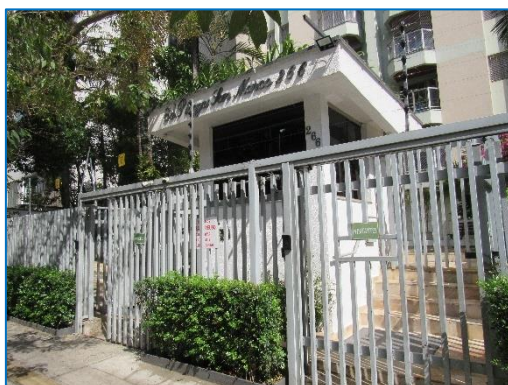
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Fachada.

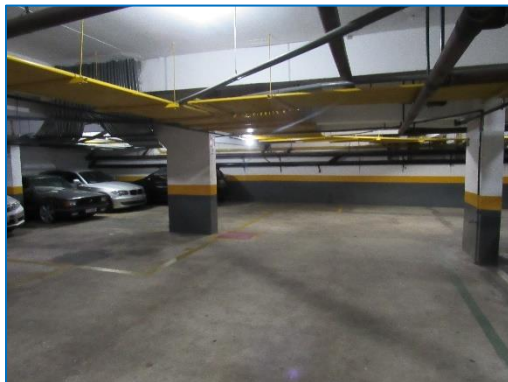


Entrada de pedestres e acesso de veículos.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Vagas de estacionamento no subsolo.



Acesso de pedestres / circulação e área de descanso.



Áreas de descanso e circulação.

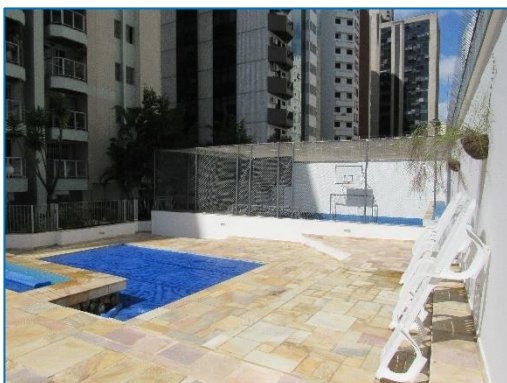
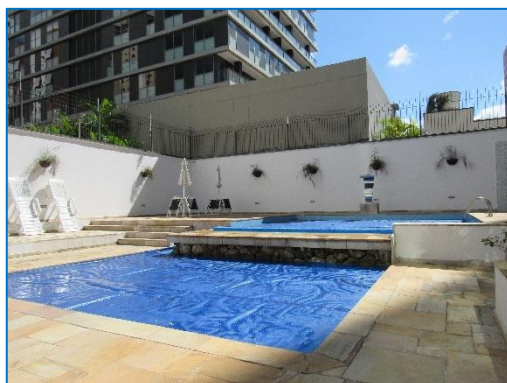
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Playground e quadra de esportes.



Piscinas.



Churrasqueira.

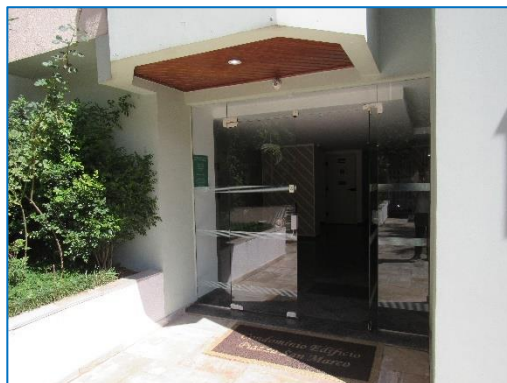
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Salão de festas e salão de jogos.



Acesso ao edifício.

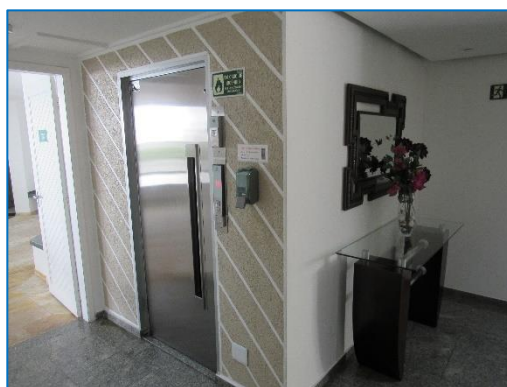
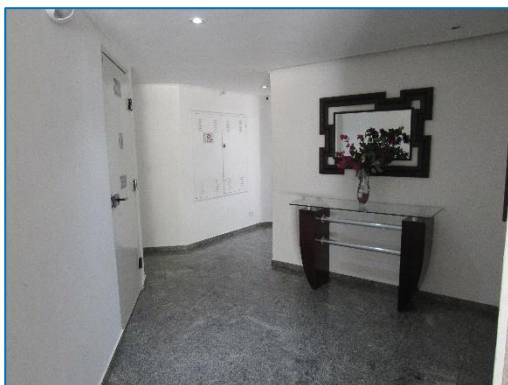


Hall social.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



Outra vista do *hall* social e *hall* do elevador no térreo.



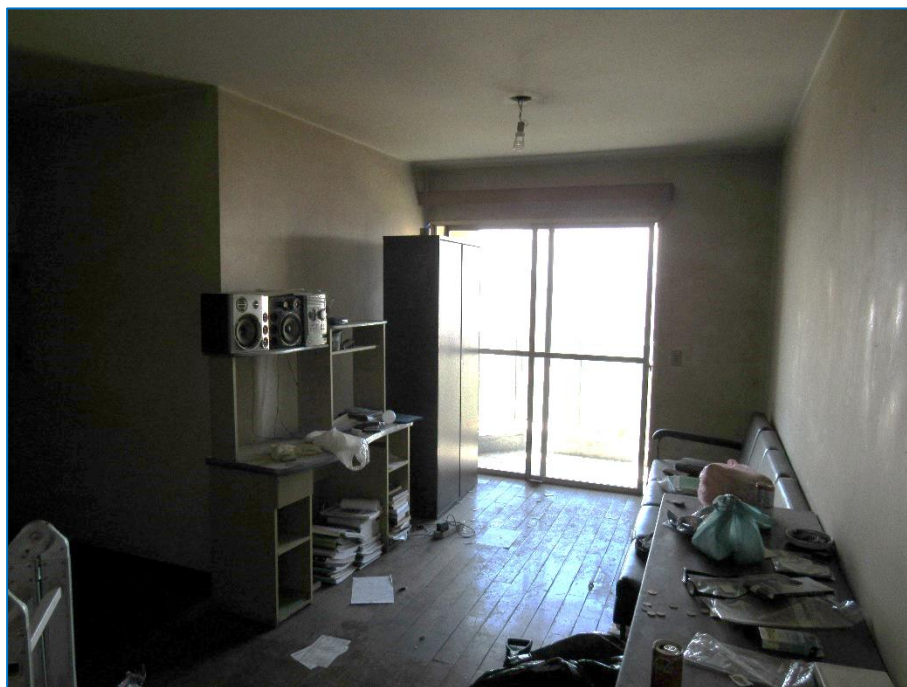
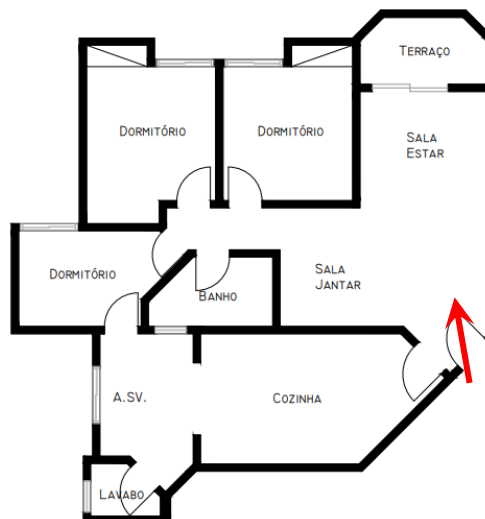
Acesso ao apartamento avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

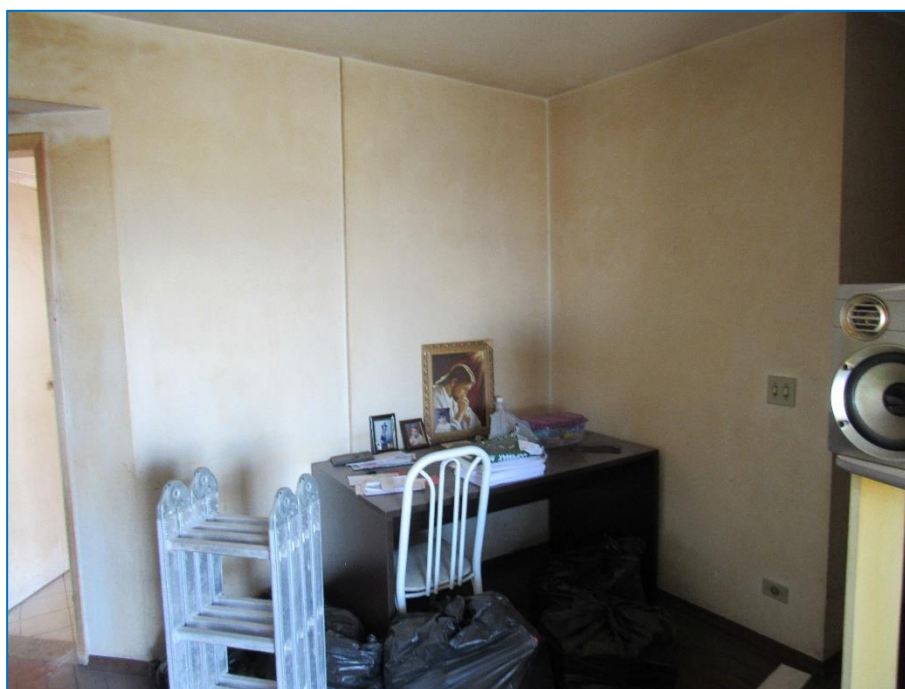


Sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

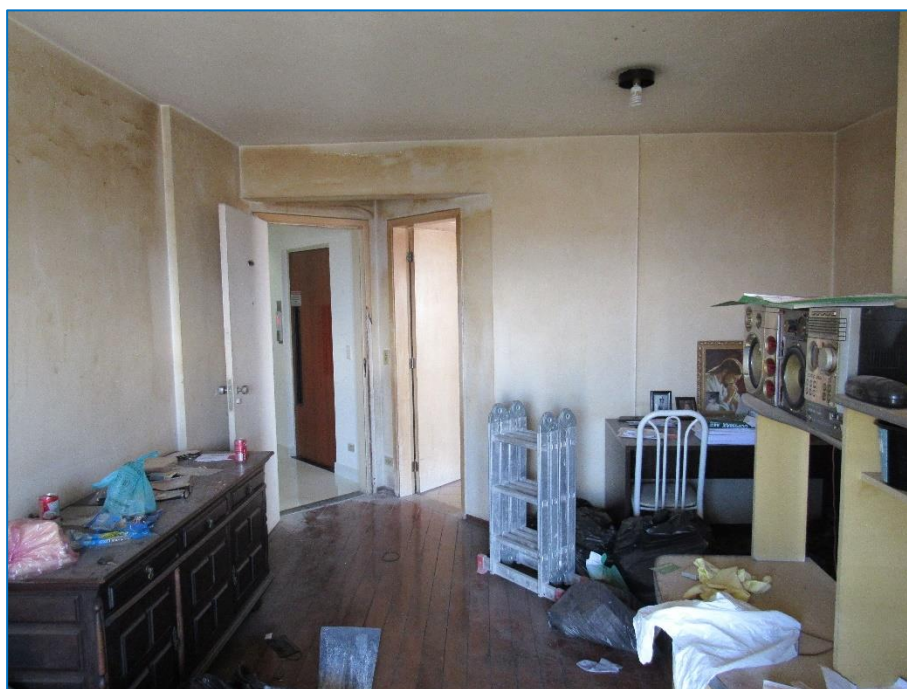
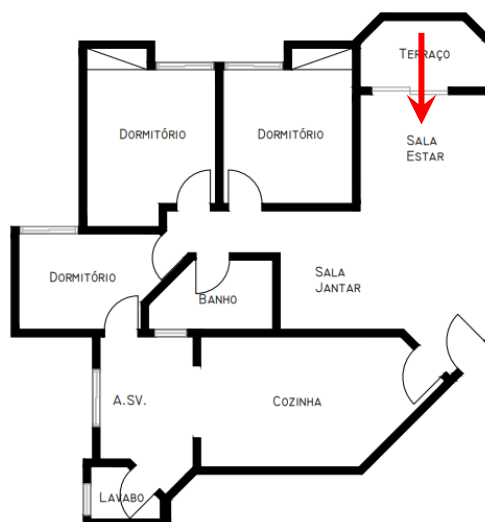


Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

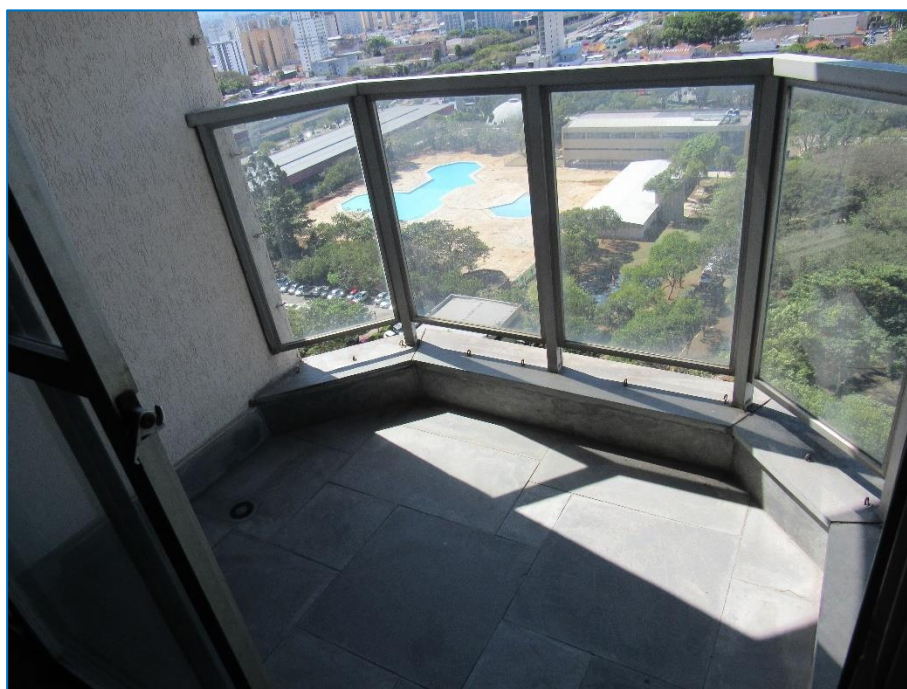
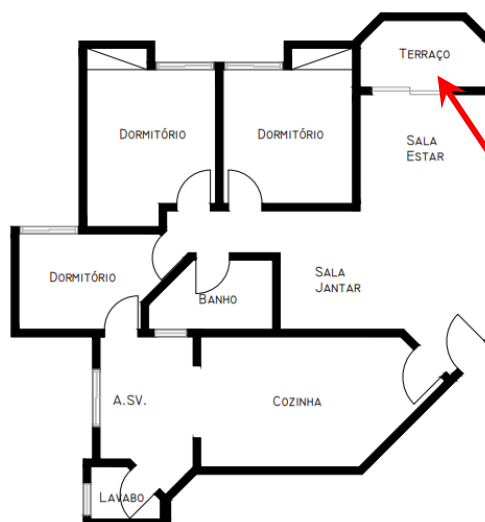


Outra vista da sala.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

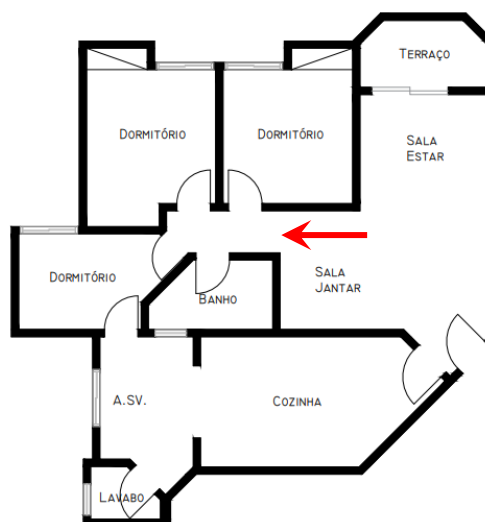


Terraço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



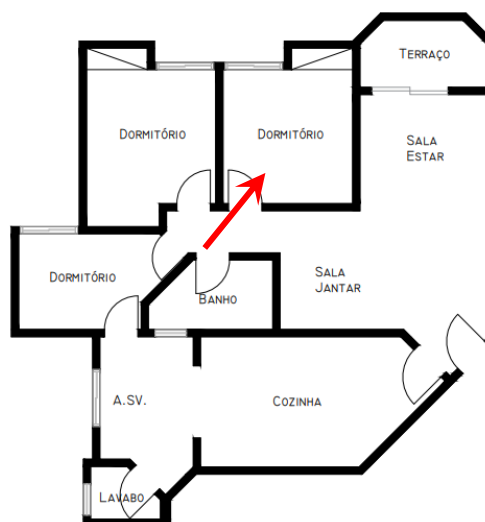
Circulação.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



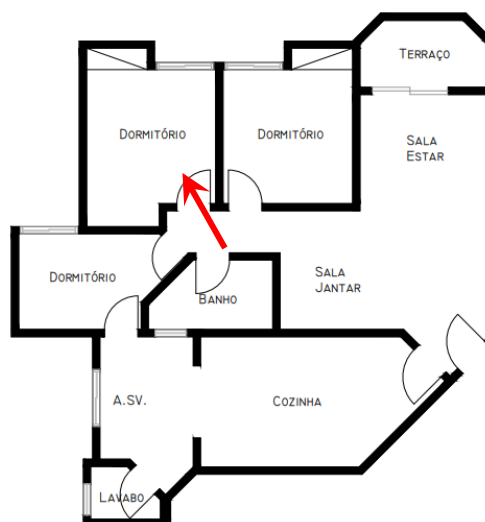
Dormitório 1.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



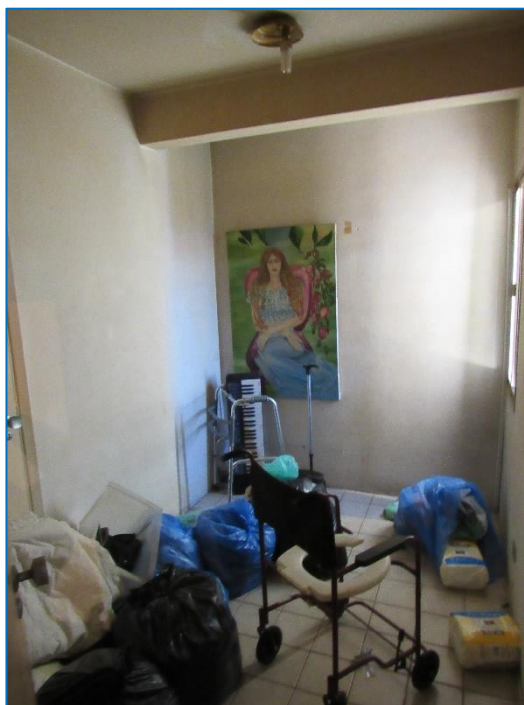
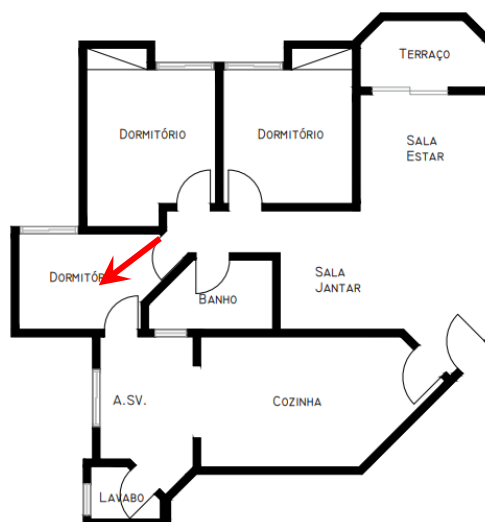
Dormitório 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



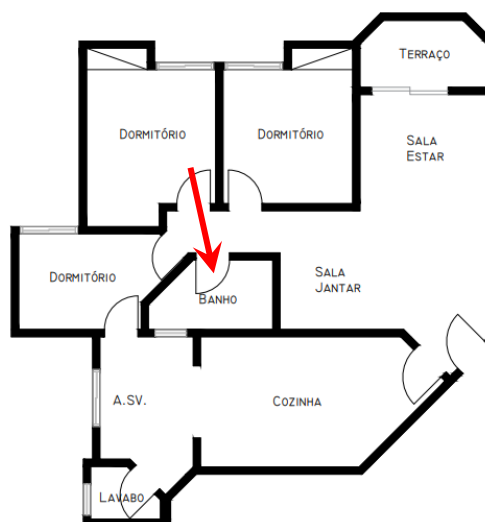
Dormitório 3.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

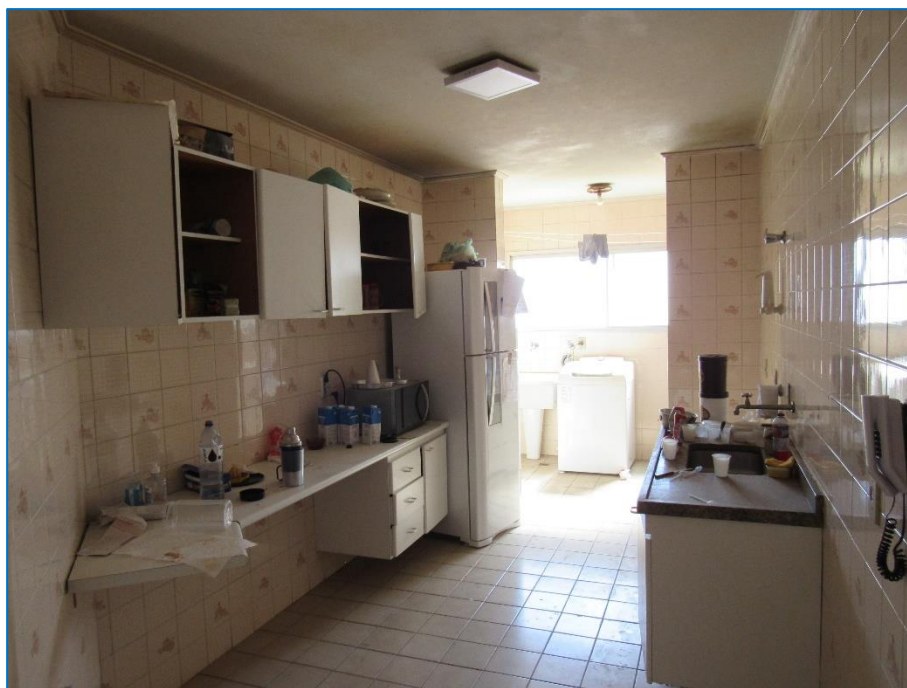
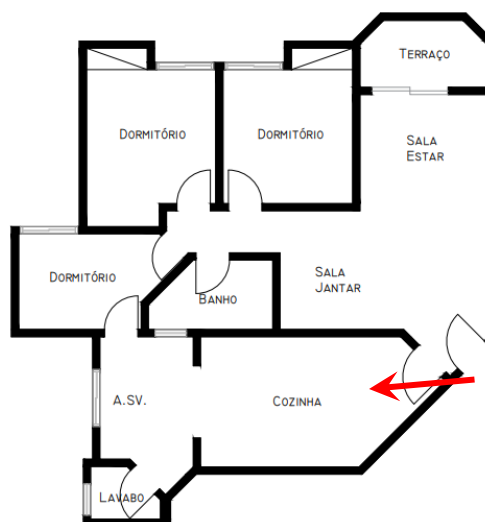


Banheiro.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



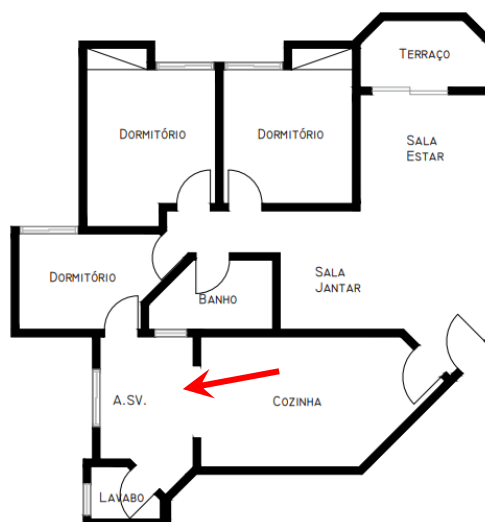
Cozinha.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO

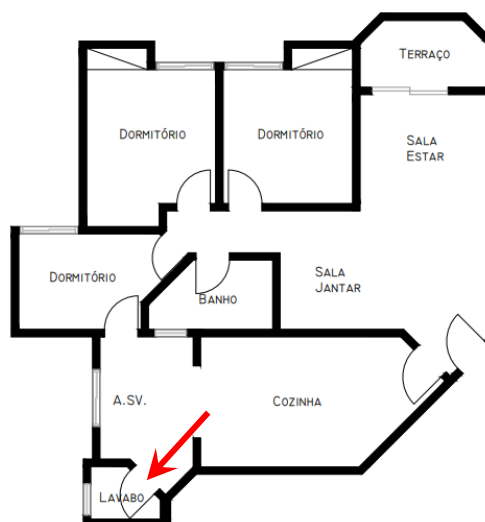


Área de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

APTO. SEMELHANTE – EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO



Banheiro de serviço.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO – VALOR DE MERCADO

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se 12 elementos comparativos. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em: **Vu = R\$ 8.117,79/m² – agosto/2.022.**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

OBS: O valor unitário de R\$ 8.117,27/m² (oito mil, cento e dezessete reais e vinte e sete centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir apresentada.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização, tipo do imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

- **OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

- **ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

- **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador
		1.1.2 – Padrão Simples Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador
		1.1.3 – Padrão Médio Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4 – Padrão Superior Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
		2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador
		2.1.2 – Padrão Simples Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
	Com elevador	4,568	5,075

Sem desoneração . R8-N

1.908,33

▲ 0,73%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “F_{OC}” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{OC} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,20)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão: $VB = A \times V_u - F_{OC}$, sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

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

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2022	
SETOR : 030	QUADRA : 065	ÍNDICE DO LOCAL : 3.122,59	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Santa Terezinha		NÚMERO : 229	
COMP. : Cond. Edifício Signus	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	3.514,00	TESTADA - (cf) m:	52,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	67,58
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,541	IDADE :	39 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	16	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	695.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :			
TELEFONE :	(11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-391,98	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.479,93	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.340,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.427,95
		VARIAÇÃO :	1,1304



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022		
SETOR: 030	QUADRA: 065	ÍNDICE DO LOCAL: 3.122,59	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Praça Santa Terezinha			NÚMERO: 229		
COMP.: Cond. Edifício Signus			BAIRRO: Tatuapé		
CEP:			CIDADE: SAO PAULO - SP		
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:	3.514,00	TESTADA - (cf) m:	52,00	PROF. EQUIV. (Pe):	67,58
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,504	IDADE: 39 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00
			VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
			TOTAL M²:	75,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	16	PISCINA:	1
		APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	2
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\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	TRGarcia Serviços Eireli				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-21578642				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-394,80	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.093,33	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.098,53
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,2022
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022	
SETOR: 030	QUADRA: 065	ÍNDICE DO LOCAL: 3.122,59	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Praça Santa Terezinha		NÚMERO: 229	
COMP.: Cond. Edifício Signus	BAIRRO: Tatuapé	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	3.514,00	TESTADA - (ct) m:	52,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	67,58
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,504	IDADE:	39 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	16	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Studio House Negócios Imobiliários		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-940286184		
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-366,60	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.943,81	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.377,21
		VARIAÇÃO: 1,2022



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022	
SETOR: 030	QUADRA: 065	ÍNDICE DO LOCAL: 3.122,59	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Praça Santa Terezinha		NÚMERO: 229	
COMP.: Cond. Edifício Signus	BAIRRO: Tatuapé	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	3.514,00	TESTADA - (cf) m:	52,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	67,58
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,541	IDADE:	39 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	16	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	2
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\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	RC & 3A Imobiliária
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-26724004
OBSERVAÇÃO:			
AU:	70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-366,60	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.384,10	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.817,50
		VARIAÇÃO:	1.1304



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2022	
SETOR : 030	QUADRA : 065	ÍNDICE DO LOCAL : 3.122,59	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Santa Terezinha		NÚMERO : 229	
COMP.: Cond. Edifício Signus		BAIRRO : Tatuapé	
CEP : UF : SP		CIDADE : SAO PAULO - 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:	3.514,00	TESTADA - (cf) m:	52,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	67,58
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Reformado	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	5,075
COEF. DEP. (k): 0,541		IDADE : 39 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 16	PISCINA : 1
SALÃO DE FESTAS : 1		APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 2
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\$) : 670.000,00	
IMOBILIÁRIA :		Imobiliária Pedro de Lima - Unidade Tatuapé	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26742222	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-377,88	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.426,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.040,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.088,81
		VARIAÇÃO :	1.1304



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022	
SETOR: 054	QUADRA: 019	ÍNDICE DO LOCAL: 3.079,12	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Apucarana		NÚMERO: 220	
COMP.: Cond. Villagio Di Consen		CIDADE: SAO PAULO - SP	
BAIRRO: Tatuapé			
CEP: UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.350,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,725	IDADE:	27 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	91,00		
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	17	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	750.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-40201955
OBSERVAÇÃO:			
AU:	86,00 m² + 1 VAGA = 91,00 m²		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-332,61	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-523,83	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.417,58
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.561,14
		VARIAÇÃO:	0,8845



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022		
SETOR: 054	QUADRA: 019	ÍNDICE DO LOCAL: 3.079,12	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Apucarana			NÚMERO: 220		
COMP.: Cond. Villagio Di Consen			BAIRRO: Tatuapé		
CIDADE: SAO PAULO - SP					
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.350,00	TESTADA - (cf) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	45,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,641	IDADE:	27 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00 TOTAL M²: 91,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	4
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	2
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\$):	680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	REMAX Home Group				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-32630815				
AU: 86,00 m² + 1 VAGA = 91,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-301,56	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.725,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	167,87	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.591,58
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9801
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2022	
SETOR : 054	QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL : 3,079,12	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Apucarana		NÚMERO : 220	
COMP.: Cond. Villagio Di Consen		BAIRRO : Tatuapé	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.350,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE : 27 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
ELEVADORES :	2	W.C. :	2
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) :	747.900,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Consultora Blue		
CONTATO :			
OBSERVAÇÃO :			
AU: 86,00 m² + 1 VAGA = 91,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-331,67	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-522,37	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7.396,81
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.542,77
		VARIAÇÃO :	0,8845



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022	
SETOR: 054	QUADRA: 285	ÍNDICE DO LOCAL: 2.388,78	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Apucarana		NÚMERO: 266	
COMP.: Cond. Ed. Piazza San Mi		BAIRRO: Tatuapé	
CEP: UF: SP		CIDADE: SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.308,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
COEF. DEP. (k):	0,661	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE:	32 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	84,11	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	84,11
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	22	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	800.000,00
IMOBILIÁRIA:	Yes Negócios Imobiliários	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-22932641
OBSERVAÇÃO:			
AU:	74,11 m² + 2 VAGAS = 84,11 m²		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-856,02	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.560,22
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.704,20
		VARIAÇÃO:	0,9000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/08/2022	
SETOR: 054	QUADRA: 285	ÍNDICE DO LOCAL: 2.388,78	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Apucarana		NÚMERO: 266	
COMP.: Cond. Ed. Piazza San Mi		BAIRRO: Tatuapé	
CEP: UF: SP		CIDADE: SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.308,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,587	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	79,11	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	79,11
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	22	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	CB Curvelo Barbosa Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-35847999		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 74,11 m² + 1 VAGA = 79,11 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	745,78	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.394,77
		HOMOGENEIZAÇÃO:	8.140,54
		VARIAÇÃO:	1,1009



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2022	
SETOR : 054	QUADRA : 285	ÍNDICE DO LOCAL : 2,388,78	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Apucarana		NÚMERO : 266	
COMP.: Cond. Ed. Piazza San M		BAIRRO : Tatuapé	
CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.308,00	TESTADA - (cf) m :	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:		d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K):	0,635	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	79,11	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	79,11
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	22	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Special Imóveis Tatuapé		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-26727200
OBSERVAÇÃO:			
AU: 74,11 m² + 1 VAGA = 79,11 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	260,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.963,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.224,45
		VARIAÇÃO : 1,0328



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2022	
SETOR : 054	QUADRA : 285	ÍNDICE DO LOCAL : 2.388,78	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Apucarana		NÚMERO : 266	
COMP.: Cond. Ed. Piazza San Mi		BAIRRO : Tatuapé	
CEP : UF : SP		CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.308,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	43,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
		CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,587	IDADE:	32 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	84,11	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	84,11
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	22	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	638.000,00
IMOBILIÁRIA:	Parceiro Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-39262610		
OBSERVAÇÃO:			
AU:	74,11 m² + 2 VAGAS = 84,11 m²		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	688,49	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-682,68	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.826,77
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.832,59
		VARIAÇÃO:	1,0009



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Apucarana, 266

DATA : 24/08/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.388,78
☒ Obsolescência	Idade 32
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Praça Santa Terezinha ,229	8.340,00	9.427,95	1,1304
☒ 2	Praça Santa Terezinha ,229	8.400,00	10.098,53	1,2022
☒ 3	Praça Santa Terezinha ,229	7.800,00	9.377,21	1,2022
☒ 4	Praça Santa Terezinha ,229	7.800,00	8.817,50	1,1304
☒ 5	Praça Santa Terezinha ,229	8.040,00	9.088,81	1,1304
☒ 6	Rua Apucarana ,220	7.417,58	6.561,14	0,8845
☒ 7	Rua Apucarana ,220	6.725,27	6.591,58	0,9801
☒ 8	Rua Apucarana ,220	7.396,81	6.542,77	0,8845
☒ 9	Rua Apucarana ,266	8.560,22	7.704,20	0,9000
☒ 10	Rua Apucarana ,266	7.394,77	8.140,54	1,1009
☒ 11	Rua Apucarana ,266	7.963,59	8.224,45	1,0328
☒ 12	Rua Apucarana ,266	6.826,77	6.832,59	1,0009

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

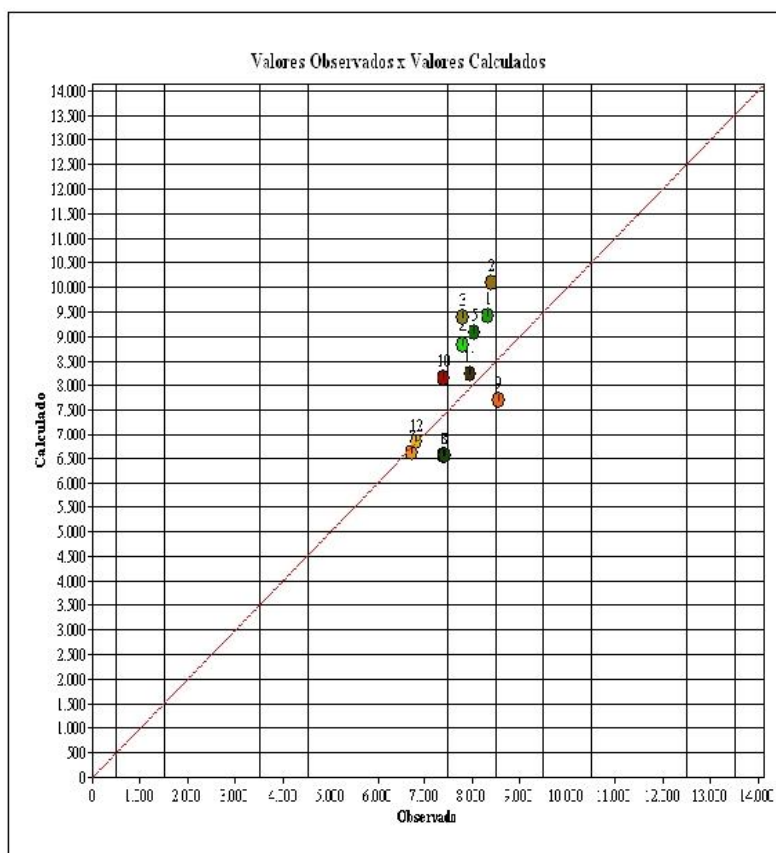
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.340,00	9.427,95
2	8.400,00	10.098,53
3	7.800,00	9.377,21
4	7.800,00	8.817,50
5	8.040,00	9.088,81
6	7.417,58	6.561,14
7	6.725,27	6.591,58
8	7.396,81	6.542,77
9	8.560,22	7.704,20
10	7.394,77	8.140,54
11	7.963,59	8.224,45
12	6.826,77	6.832,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Apucarana 266 Cond. Edifício Piazza San Marco Tatuapé SAO Data : 24/08/2022
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.308,00 Edificação m² : 74,11 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.722,09
 Desvio Padrão : 589,01
 - 30% : 5.405,46
 + 30% : 10.038,71

Coefficiente de Variação : 7,6300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.117,27
 Desvio Padrão : 1.269,44
 - 30% : 5.682,09
 + 30% : 10.552,45

Coefficiente de Variação : 15,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.117,27

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.117,27000

VALOR TOTAL (R\$): 601.570,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.617,79

INTERVALO MÍNIMO : 7.617,79

INTERVALO MÁXIMO : 8.616,75

INTERVALO MÁXIMO : 8.616,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 212

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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

VI = A x Vu, onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 74,11 m²

Vu = valor unitário = R\$ 8.117,27/m²

Substituindo e calculando:

VI = 74,11 m² x R\$ 8.117,27/m² = R\$ 601.570,88

ou em números redondos:

VI = R\$ 602.000,00

(seiscentos e dois mil reais)

base: agosto de 2.022.

4.2 – CONSIDERAÇÕES DO PERITO

Considerando-se que o objeto da presente avaliação (Termo de Penhora, fls. 161 e 166/167) é o imóvel objeto da matrícula nº 145.205, do 9º CRI/SP, e que as vagas de garagem do Condomínio Edifício Piazza San

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

Marco possuem matrículas independentes, a vaga de garagem nº 88, localizada no 1º subsolo, vinculada ao apartamento nº 212 não foi considerada na presente avaliação.

Assim, o Perito esclarece que conforme critérios estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² por vaga.

Portanto, o valor da vaga de garagem corresponde a:

VG = valor procurado da vaga de garagem

A = área privativa = 10,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 8.117,27/m²

Substituindo e calculando:

$VG = (10,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 8.117,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 40.586,35$

ou em números redondos: R\$ 41.000,00 (quarenta e um mil reais)

Base: agosto de 2022.

Assim, temos que:

VI (apartamento nº 212) = R\$ 602.000,00

VG (valor da vaga de garagem) = R\$ 41.000,00

Valor do apartamento nº 212 + vaga de garagem = R\$ 643.000,00

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 212, localizado no 21º andar do Edifício Piazza San Marco, situado na Rua Apucarana, nº 266, Tatuapé – São Paulo, objeto da matrícula nº 145.205, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 145.205, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento n.º 212 - Edifício Piazza San Marco

Rua Apucarana, nº 266, Tatuapé – São Paulo

R\$ 602.000,00

(seiscentos e dois mil reais)

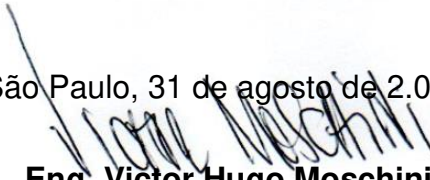
Base: agosto / 2022

Obs.: Não incluída a vaga de garagem, que possui matrícula independente (vaga nº 88, localizada no 1º subsolo), que possui o valor de mercado de R\$ 41.000,00 (quarenta e um mil reais).

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 54 (cinquenta e quatro) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 31 de agosto de 2.022.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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