

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

---

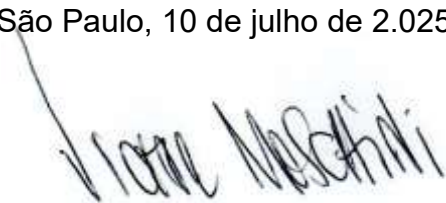
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL  
– SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº. 4000967-02.2013.8.26.0008/01**

**VICTOR HUGO MOSCHINI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BDS CONFECÇÕES LTDA.**, em face de **NEY ANDERSON GUIMARÃES SALDANHA - ME E OUTRO**, 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 consistente de apartamento Duplex de Cobertura n.º 163, localizado no 16º e 17º pavimentos do Edifício Premiere – Anália Franco, situado na Rua Freire de Andrade, nº 67, no Jardim Anália Franco – São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 10 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 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
**Apartamento “Duplex” n.º 163 – Edifício “Premiere - Anália Franco”**

**Rua Freire de Andrade, nº 67, Anália Franco – SP**

**R\$ 2.507.000,00**

*(Dois milhões, quinhentos e sete mil reais)*

Base: julho / 2025

**Obs.: Com direito a 3 (três) vagas de garagem**



Fachada do Edifício “Premiere – Anália Franco” para a Rua Freire de Andrade.

**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 pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel consistente de Apartamento Duplex n.º 163, localizado no 16º e 17º pavimento do Edifício “Premiere-Anália Franco”, situado na Rua Freire de Andrade, nº 67, Anália Franco – São Paulo, assim descrito na matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

fls. 1267

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Matrícula: 202.952

Folha: 01

São Paulo, 06 de junho de 2007

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO "DUPLEX" Nº 163, localizado no 16º e 17º pavimentos do **EDIFÍCIO "PREMIERE - ANÁLIA FRANCO"**, situado à Rua Freire de Andrade, nº 67, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo uma área privativa total de 227,360m<sup>2</sup>, sendo 164,840m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 62,520m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, área comum de 123,353m<sup>2</sup>, sendo 94,157m<sup>2</sup> de área comum coberta e 29,196m<sup>2</sup> de área comum descoberta, totalizando a área de 350,713m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3830% e o direito a **TRÊS (3) VAGAS na garagem coletiva localizada no 1º e/ou 2º subsolos do edifício.**

## 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. 1442. Em diligência ao imóvel, o signatário foi informado na portaria que o Requerido não se encontrava para franquear o acesso ao imóvel. O Sr. Marcos, síndico do condomínio, não permitiu as vistorias nas áreas comuns do condomínio.

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](mailto:vhmoschini@gmail.com)

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

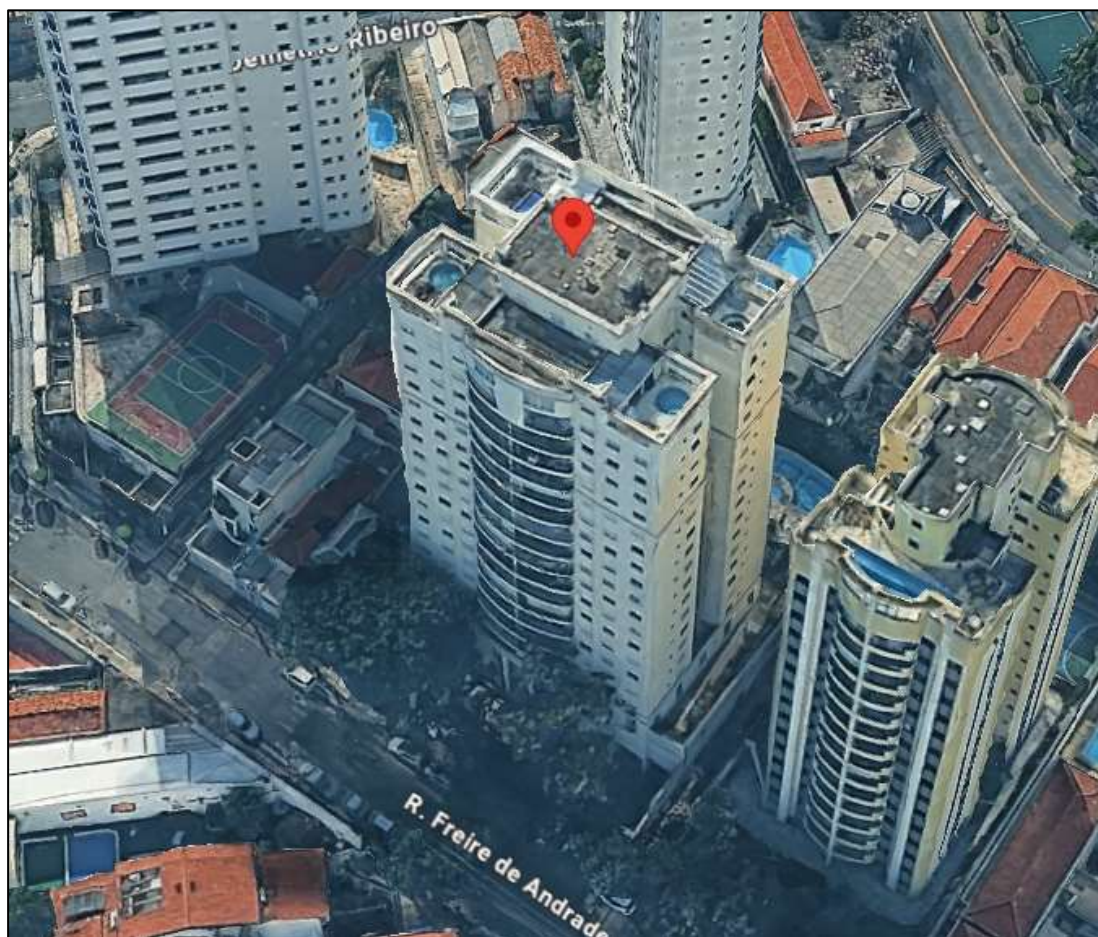
---

## **2.1.- DO LOCAL**

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

Trata-se de apartamento duplex n.º 163, localizado no 16º e 17º pavimentos do Edifício “Premiere – Anália Franco”, situado na Rua Freire de Andrade, nº 67, Anália Franco – São Paulo.

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---



Rua Freire de Andrade, no trecho onde se localiza o Edifício “Premiere-Anália Franco”.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

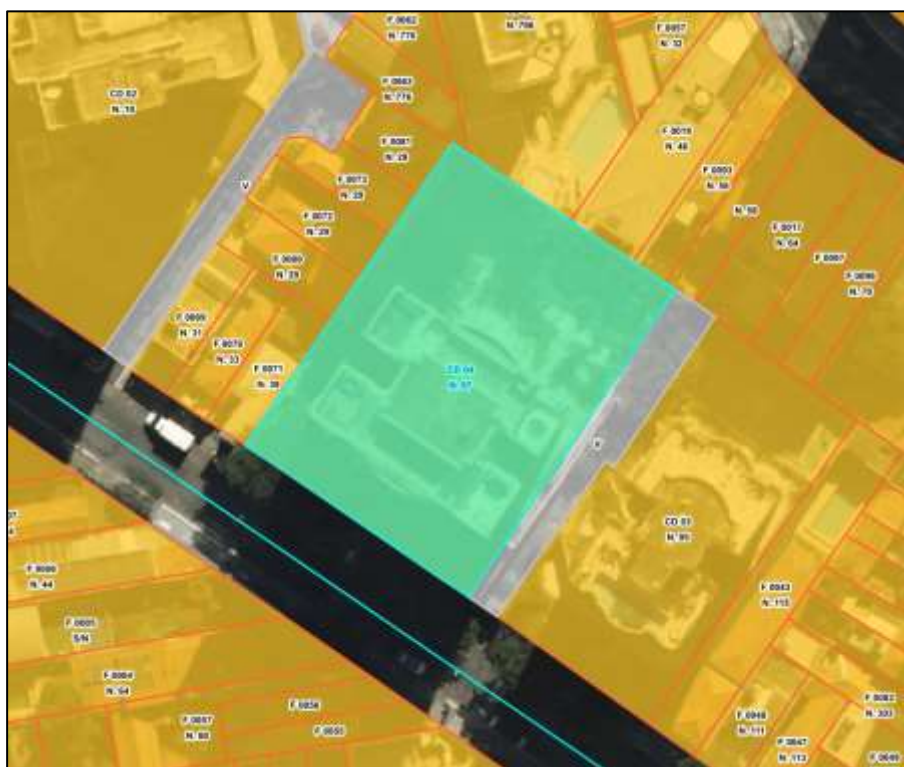
---

**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:	054
QUADRA:	097
CONTRIBUINTE:	054.097.0256-5
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 2.567,83



**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**

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
Cadastro do Imóvel: 054.097.0256-5			
<b>Local do Imóvel:</b> R FREIRE DE ANDRADE, 67 - AP 163 JARDIM ANALIA FRANCO CEP 03334-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R FREIRE DE ANDRADE, 67 - AP 163 JARDIM ANALIA FRANCO CEP 03334-010			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.860	Testada (m):	37,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0258
Área total (m²):	1.860		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	322	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.429	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2007		
<b>Valores de m³ (R\$):</b>			
- de terreno:	2.890,00		
- da construção:	3.502,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	198.465,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	947.221,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.145.686,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2025, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

---

### **2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido 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 Rua Itapeti, Rua Demétrio Ribeiro e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, e apartamentos residenciais de padrão médio e superior.

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

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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

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

O local em causa integra as Zonas de Centralidades, que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

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				
		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-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabrito de altura máxima (metros)	Frente (f)	Recuos Mínimos (metros)		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínima	C.A. básico	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²			Altura de 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 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	30	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA	
ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA	
ZPI	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: vmoschini@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 10/07/2025 às 15:00, sob o número WTAT25701433218. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000967-02.2013.8.26.0008 e código cH6q6Kvg.

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

---

## **2.2.- DO EDIFÍCIO “PREMIERE - ANÁLIA FRANCO”**

O Edifício Premiere – Anália Franco, é constituído por bloco único bloco com 64 (sessenta e quatro) apartamentos residenciais, contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres e área de lazer, tais como: *hall* social, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, piscina, sauna, quadra de esportes, brinquedoteca e *playground*, que atendem a 16 (dezesesseis) andares superiores, contendo 4 (quatro) apartamentos por andar, os quais estão servidos por vagas de estacionamento localizadas nos subsolos.

### **2.2.1- DO APARTAMENTO Nº 805 – BLOCO 2**

O Apartamento Duplex, n.º 163, está localizado no 16º e 17º pavimento, integrante do Edifício Premiere-Anália Franco, situado na Rua Freire de Andrade, nº 67, no 27º Subdistrito - Tatuapé – SP, contendo a área privativa total de 2227,360 m<sup>2</sup>, sendo 164,840 m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 62,520 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta, área comum de 123,353 m<sup>2</sup>, sendo 94,157 m<sup>2</sup> de área comum coberta e 29,196 m<sup>2</sup> de área comum descoberta, totalizando a área de 350,713 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3830% e o direito a TRÊS (3) VAGAS na garagem coletiva localizada no 1º e/ou 2º subsolos do edifício. Matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O apartamento “tipo” possui: sala para dois ambientes, lavabo, 3 (três) dormitórios, sendo 2 (duas) suítes, cozinha, dependência de auxiliar no primeiro piso, sala para dois ambientes, banheiro, escritório, e área gourmet com churrasqueira e piscina, podendo ser classificado como “Apartamento Padrão Superior” de acordo com o Estudo Valores de

## **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**

Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Índices – Unidades Padronizadas, com idade física de 18 (dezoito) anos (2007).



**ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS**

**1.1.4 PADRÃO SUPERIOR**

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

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

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

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



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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Edifício Premiere – Anália Franco, do apartamento semelhante ao avaliando, e o croqui do apartamento “tipo”:

### 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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Entrada e saída de veículos.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

---

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

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Acesso social.

---

### **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Aspectos gerais fachada e do acesso social.

## **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Salão de jogos.

## **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**

**EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



*Playground e vias de circulação e descanso.*

**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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



*Playground e quadra poliesportiva.*

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

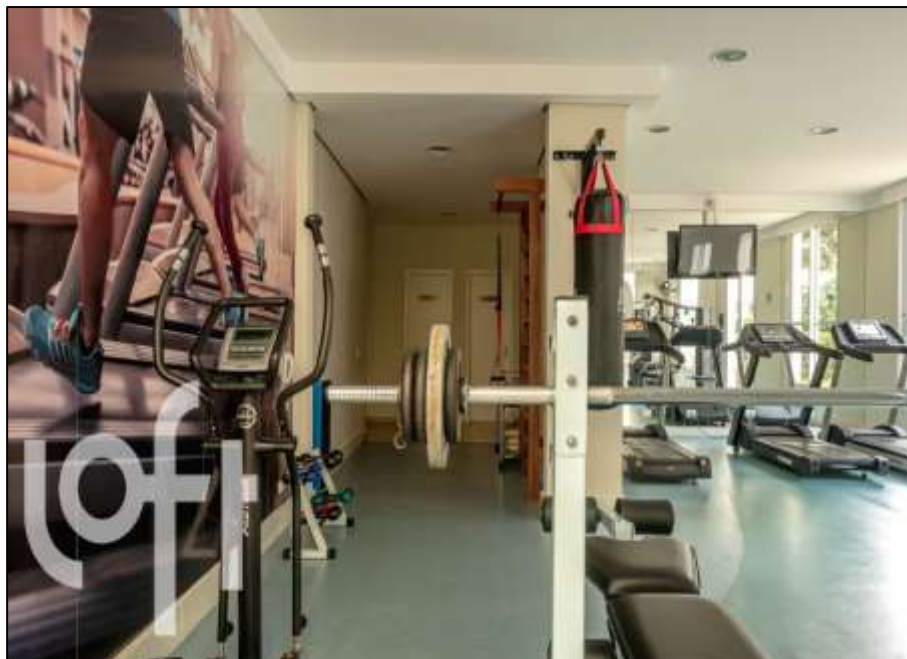
**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

---

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

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Academia.

## **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Aspectos gerais das piscinas.

## **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Circulação e salão de festas.

## **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**

**EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Aspectos gerais da sauna e brinquedoteca.

**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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Aspectos gerais da piscina.

## **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



Aspectos gerais das vagas de estacionamento descobertas.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

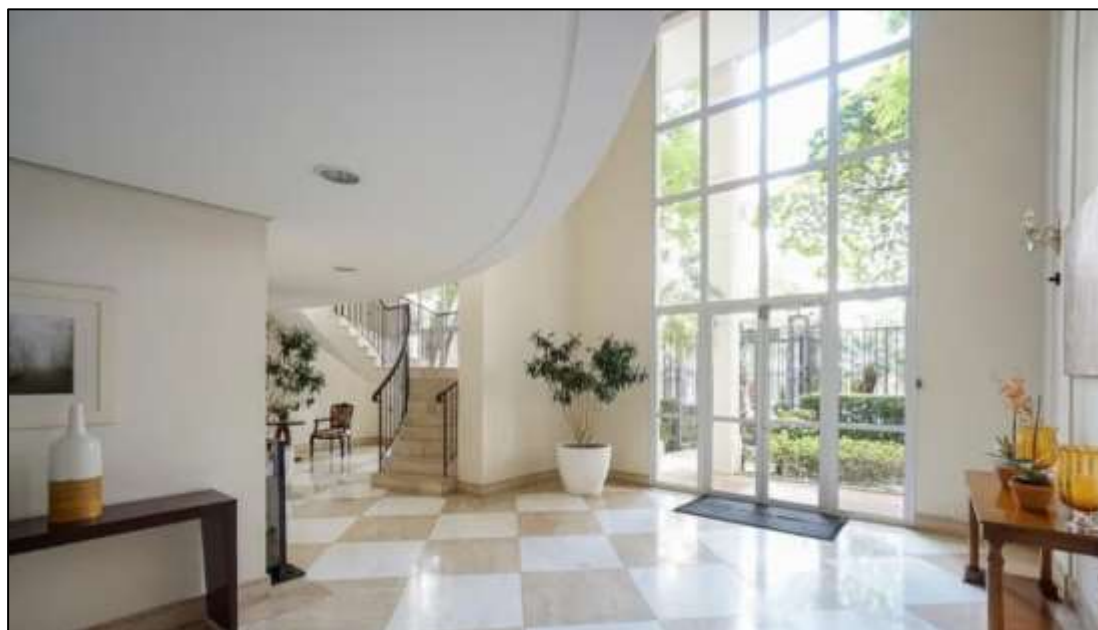
**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

---

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

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



*Hall social no pavimento térreo.*

## **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**

---

## **EDIFÍCIO PREMIERE– ANÁLIA FRANCO**



*Hall social e de elevador.*

## **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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Churrasqueira e piscina.

**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**

---

## **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Churrasqueira e piscina.

## **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**

---

### **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Aspectos gerais da piscina.

### **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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



*Living/Estar*

**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**

---

## **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Estar.

## **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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



*Outra vista do Living/Estar*

**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**

---

## **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Escada e aspectos da sala de estar/jantar no 16º pavimento.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

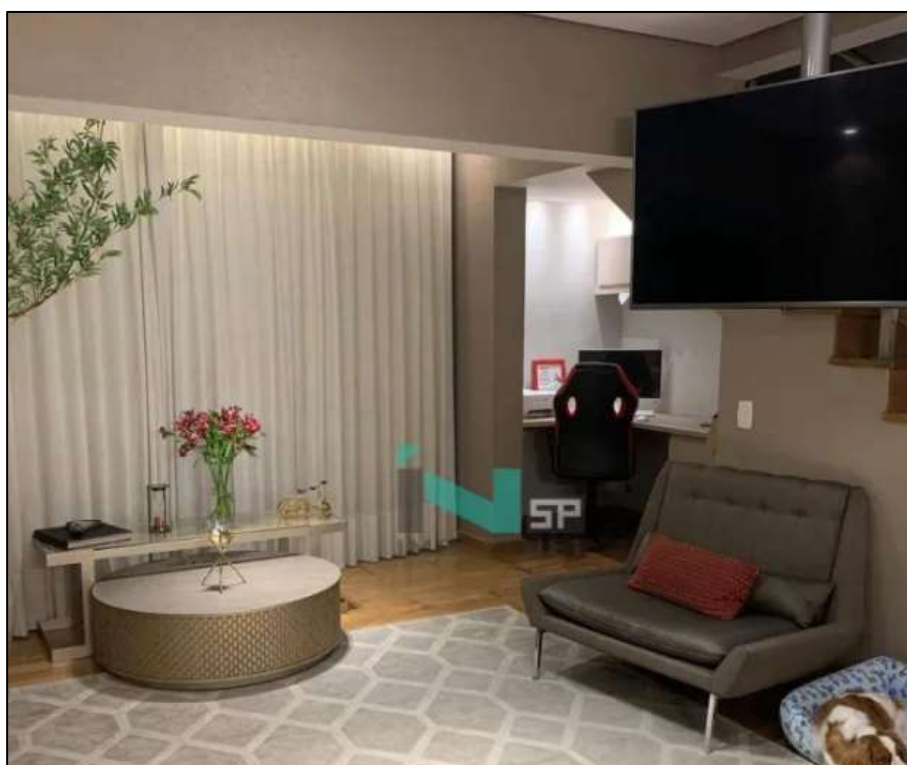
**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com**

---

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

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Estar/escritório.

**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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Estar/Jantar.

**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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Lavabo e circulação.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

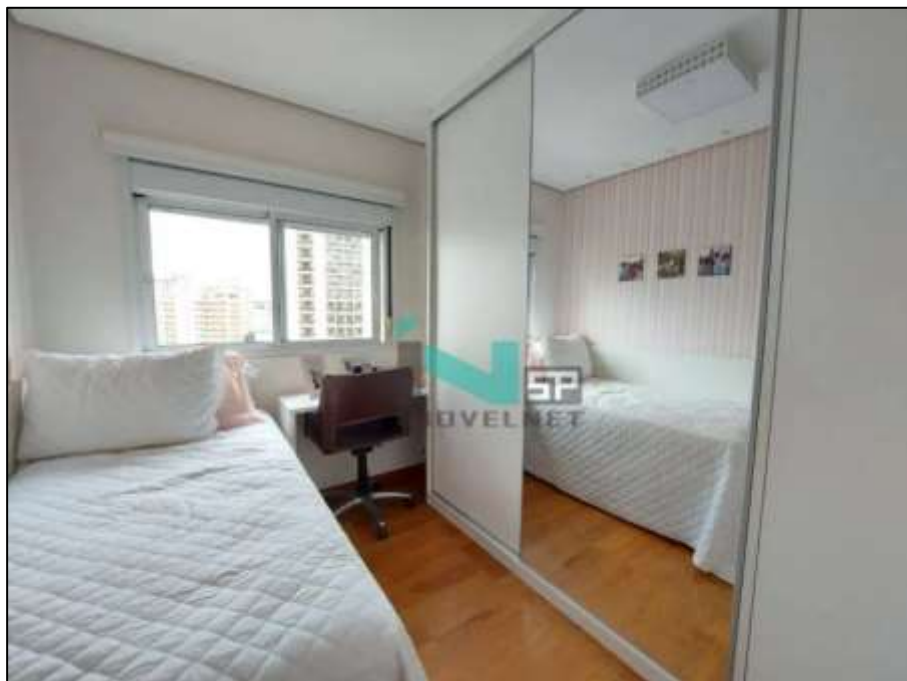
---

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

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

---

## **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Dormitório.

---

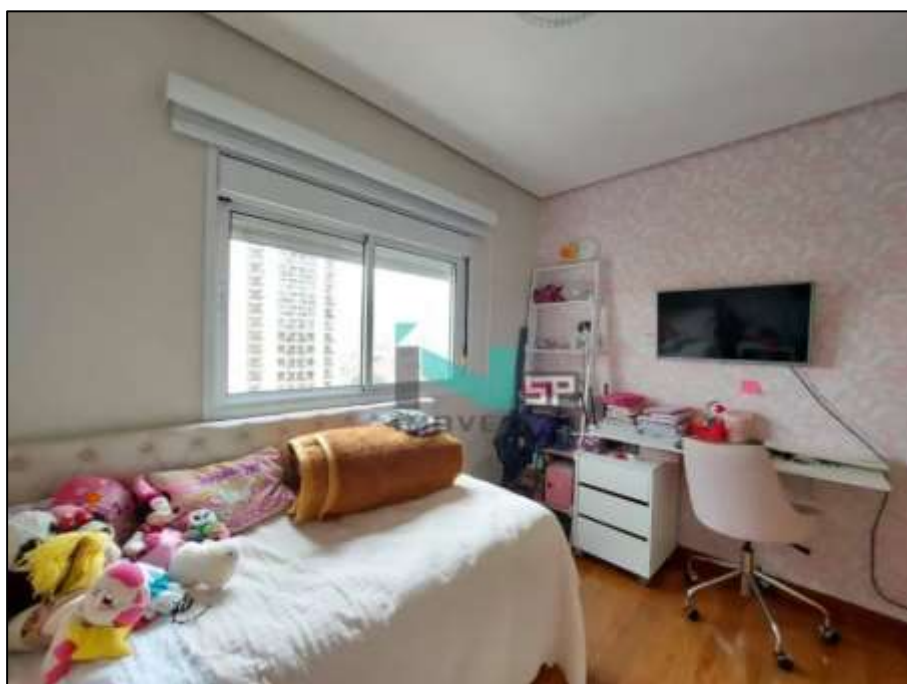
## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Dormitório.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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

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

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Banheiro.

**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**

---

### **APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



*Closet.*

### **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**

---

**APARTAMENTO COBERTURA – UNIDADE SEMELHANTE**



Banheiro.

**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 – 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 (doze) 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\$ 10.345,39 / m<sup>2</sup> – julho/2.025.**

#### **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**

---

OBS: O valor unitário de R\$ 10.345,39/m<sup>2</sup> (dez mil, trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e nove centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir apresentada.

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

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

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

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

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

---

## **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:** 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 R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827	
		1.1.2- Padrão Simples	Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640	
		1.1.3- Padrão Médio	Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572	
		1.1.4- Padrão Superior	Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
		Sem elevador	7,090	<b>7,410</b>	7,983	
		1.1.5- Padrão Fino	Com elevador	7,984	<b>8,683</b>	9,551
		Sem elevador				
		1.1.6- Padrão Luxo				



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

**Junho 2025 – R\$/m²**

Sem desoneração . R8-N

2.085,95

▲ 0,91%

Com desoneração . R8-N

1.980,15

▲ 0,87%

**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**

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação

x = Idade da edificação

n = Vida útil

r = Valor residual

A = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “F<sub>OC</sub>” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: F<sub>OC</sub> = 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 x V<sub>u</sub> - F<sub>OC</sub>, sendo:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção

F<sub>OC</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação 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](mailto:vhmoschini@gmail.com)

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

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

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

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

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

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

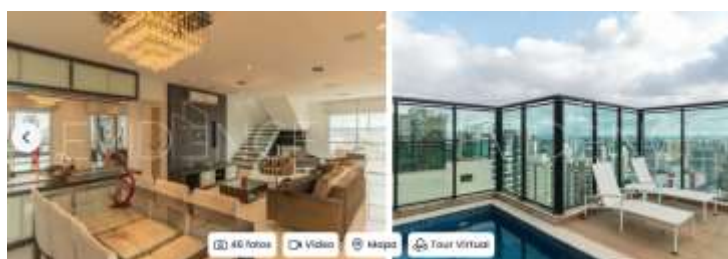
## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 113	ÍNDICE DO LOCAL: 2,57a.11	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua da Meação - Condomínio Welcome		NÚMERO: 197	
COMP: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 4.954,00	TESTADA - (ct) m: 167,00	PROF. EQUIV. (Pe): 29,66	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento fino	COEF. PADRÃO: 7,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,761	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
		VAGAS COB.: 5	VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 348,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 25,00	TOTAL M²: 373,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4	SUITES: 4	W.C.: 6	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 25	PISCINA: 1
		APTO/ANDAR: 2	SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 2
<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\$): 4.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Evidencia Imóvel			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-33862222	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 348,00 m² + 5 vagas = 373,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -7,15	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.120,49	
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 362,41	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.775,99	
PADRÃO Fp: -699,96	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9690	
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**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



CincoAnosProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025		
SETOR: 054	QUADRA: 113	ÍNDICE DO LOCAL: 2,57a.11	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua da Meioção - Condomínio Welcome			NÚMERO: 197		
COMP.: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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:	4.954,00	TESTADA (ct) m:	167,00	PROF. EQUIV. (Pe):	29,66
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	apartamento fino	COEF. PADRÃO:	7,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,761	IDADE:	20 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	5
		VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	348,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	25,00
		TOTAL M²:	373,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	4	W.C.:	6
ELEVADORES:	5	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
		SUPERIORES:	25	PISCINA:	1
		APTO/ANDAR:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	2		
<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\$):	4.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Bom Sucesso				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26712727			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Au = 348,00 m² + 5 vagas = 373,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-7,98	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	404,55	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	
PADRÃO Fp:	-781,35	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	0,9e90	
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 113	ÍNDICE DO LOCAL: 2.576,11	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua da Meação - Res. Gran Canaria		NÚMERO: 224	
COMPz: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 2.413,00	TESTADA - (cf) m: 48,25	PROF. EQUIV. (Pe): 50,01	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior a/ elev.		COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,71	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 6		VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 396,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 30,00	TOTAL M²: 426,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4	SUITES: 4	W.C.: 6	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 22	PISCINA: 1
SALÃO DE FESTAS: 1		APTO/ANDAR: 2	
SUB-SOLOS: 2			
<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\$): 3.899.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Caskin			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-28940655		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 396,00 m² + 6 vagas = 426,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -5,70	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.861,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 818,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.674,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.091,6
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 15:00, sob o número WTAT25701433218. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000967-02.2013.8.26.0008 e código cH6q6Kvg.

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



GeoAvaliarProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 113	ÍNDICE DO LOCAL: 2,576,11	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua da Meação - Res. Gran Canaria		NÚMERO: 224	
COMP.: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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:	2.413,00	TESTADA - (ct) m:	48,25
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	50,01
TOPOGRAFIA:	plana	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	6,627
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,71	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	6
VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	396,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	30,00	TOTAL M²:	426,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	4
W.C.:	6	QUARTO EMPREGADAS:	1
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	5	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	22	APTO/ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	2		
<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\$):	4.029.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Bom Sucesso		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26712727	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 396,00 m² + 6 vagas = 426,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-5,89	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	846,04	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:	9.156,82
		HOMOGENEIZAÇÃO:	9.996,97
		VARIAÇÃO:	1.091,6



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

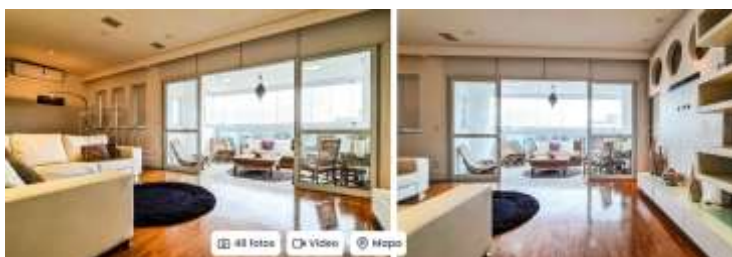
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vmoschini@gmail.com

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



GeoAvaliarProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 113	ÍNDICE DO LOCAL: 2.576,11	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua da Meação - Res. Gran Canaria		NÚMERO: 224	
COMP.: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 2.413,00	TESTADA - (cf) m: 45,25	PROF. EQUIV. (Pe): 50,01	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior a/ elev. (+)	COEF. PADRÃO: 7,00P	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,772	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 6 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 396,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 30,00	TOTAL M²: 426,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 6	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 22	APFO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2
<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\$): 4.030.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Móveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-965481000		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 396,00 m² + 6 vagas = 426,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.159,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.072,22
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9905
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025		
SETOR: 054	QUADRA: 082	ÍNDICE DO LOCAL: 2.670,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Eunice Weaver - Res. Montaloni				NÚMERO: 33	
COMPz Cobertura		BAIRRO: Tatuapé	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:	2.181,00	TESTADA - (ct) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	72,70
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plana				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	apartamento fino	COEF. PADRÃO:	7,410	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,76	IDADE:	20 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	5
				VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	348,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	25,00
				TOTAL M²:	373,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	4	W.C.:	6
ELEVADORES:	5	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
				SUPERIORES:	25
				PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	2
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	2
<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\$):	4.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 8,00	
MOBILIÁRIA:	Rc e 3A				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26724004			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Au = 348,00 m² + 5 vagas = 373,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-87,33	FF ADICIONAL 01: 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	370,84	FF ADICIONAL 02: 0,00			
PADRÃO Fp:	-716,24	FF ADICIONAL 03: 0,00			
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00			
		FF ADICIONAL 05: 0,00			
		FF ADICIONAL 06: 0,00			
		VALOR UNITÁRIO: 11.379,91			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.946,86			
		VARIAÇÃO: 0,9600			



**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 10/07/2025 às 15:00, sob o número WTAT25701433218. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000967-02.2013.8.26.0008 e código cH6q6Kg.

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



GeoAvaliarProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 097	ÍNDICE DO LOCAL: 2.527,83	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Heide de Andrade - Ed. Premiere Andréa Franco		NÚMERO: 67	
COMP: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 1.840,00	TESTADA - (ct) m: 37,20	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,627	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,727	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 227,36	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 237,36
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 3	SUITES: 2	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 17	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2
<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\$): 2.036.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Gunter			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-34310103		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 227,36,00 m² + 2 vagas = 237,36 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.059,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 576,47	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.635,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.071,5
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**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



GeoAvaliar.Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 097	ÍNDICE DO LOCAL: 2.567,83	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Fiere de Andrade - Ed. Premiere Anália Franco		NÚMERO: 67	
COMPz: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 1.860,00	TESTADA - (cf) m: 37,20	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k): 0,844	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 227,36	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 15,00	TOTAL M²: 242,36
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 2	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 17	APFO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2
<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\$): 3.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Reginaldo Soares			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-971025680	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 227,36,00 m² + 3 vagas = 242,36 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	12.667,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -824,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	12.042,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9507
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**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



GeoAvaliarProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 097	ÍNDICE DO LOCAL: 2.527,83	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Heide de Andrade - Ed. Premiere Andréa Franco		NÚMERO: 67	
COMP: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 1.840,00	TESTADA - (ct) m: 37,20	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,627	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,792	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 227,36	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 15,00	TOTAL M²: 242,36
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 3	SUITES: 2	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 17	AFIO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2
<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\$): 2.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Club			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-989359329		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 227,36,00 m² + 3 vagas = 242,36 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	11.479,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.479,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



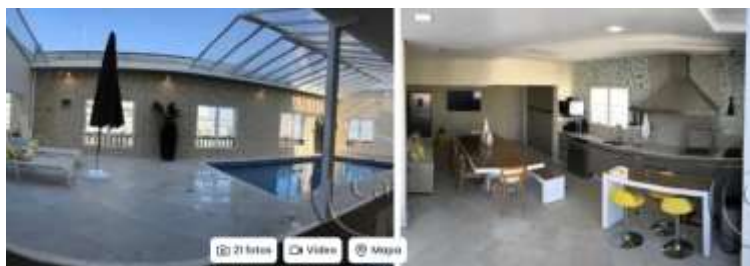
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: 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> 10			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 102	ÍNDICE DO LOCAL: 3.249,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Prof. Pedreira de Freitas - Cond. Europa		NÚMERO: 372	
COMP.: Cobertura	BAIRRO: Tatuapé	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: 23.314,00	TESTADA (ct) m: 37,20	PROF. EQUIV. (Pe): 226,72	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 350,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 25,00	TOTAL M²: 375,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 3	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 17	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2
<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\$): 4.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Cestari			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-26940655	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 350,00 m² + 5 vagas = 375,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -431,74	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.285,71
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -357,76	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.496,21
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9232
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

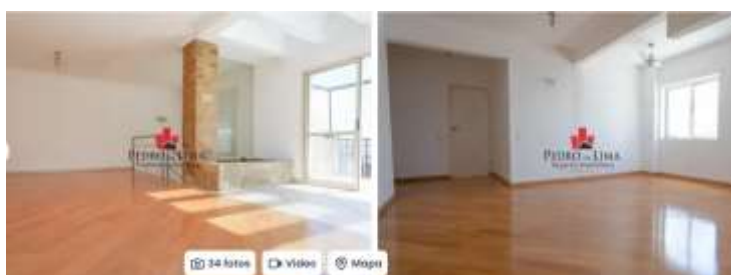
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

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



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025	
SETOR: 054	QUADRA: 102	ÍNDICE DO LOCAL: 3.249,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Prof. Frederico de Freitas - Cond. Europa		NÚMERO: 372	
COMP: Cobertura	BAIRRO: Tatupé	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: 23.314,00	TESTADA - (cf) m: 37,20	PROF. EQUIV. (Pe):	226,72
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,727	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 6 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 342,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 30,00	TOTAL M²: 372,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 3	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 5	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 17	PISCINA: 1
		AFPO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
		SUB-SOLOS: 2	
<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\$): 3.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Pedro de Lima			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-26940655		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Au = 342,00 m² + 6 vagas = 372,00 m²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -375,56	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.947,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 839,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.211,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.029,6
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**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 12</b>						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2025			
SETOR: 054	QUADRA: 102	ÍNDICE DO LOCAL: 3.249,90	CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO: Rua Prof. Pedreira de Freitas - Cond. Europa		BAIRRO: Tatuapé		NÚMERO: 372		
COMP: Cobertura					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:	23.314,00	TESTADA - (ct) m:	37,20	PROF. EQUIV. (Pe):	±26,72	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	6,627	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,727	IDADE:	18 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	6	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	342,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	30,00	
TOTAL M²:		372,00				
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	3	W.C.:	5	
ELEVADORES:	5	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	17	
PISCINA:		1	SALÃO DE FESTAS:		1	
AFIO/ANDAR:		4	SUB-SOLOS:		2	
<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\$):	3.980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Xavier e Brito					
CONTATO:	corretor		TELEFONE: (11)-27832000			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>						
Au = 342,00 m² + 6 vagas = 372,00 m²						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	-439,63	FT ADICIONAL 01: 0,00				
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	749,15	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: 10.473,68				
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.783,20				
		VARIAÇÃO: 1.029,60				



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



GeoAvaliarPro®

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Rua Freire de Andrade, 67 - Premiere - Anália Franco DATA: 10/07/2025  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8  
 OBSERVAÇÃO:

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.567,83
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua da Meação - Condomínio Welcome ,197	11.120,69	10.775,99	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua da Meação - Condomínio Welcome ,197	12.413,79	12.029,01	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua da Meação - Res. Gran Canaria ,224	8.861,36	9.674,41	1,0918
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua da Meação - Res. Gran Canaria ,224	9.156,82	9.996,97	1,0918
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua da Meação - Res. Gran Canaria ,224	9.159,09	9.072,22	0,9905
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Eunice Weaver - Res.Montalcini ,33	11.379,31	10.946,58	0,9620
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Freire de Andrade - Ed. Premiere Anália Franco ,67	8.059,47	8.635,93	1,0715
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Freire de Andrade - Ed. Premiere Anália Franco ,67	12.667,14	12.042,78	0,9507
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Freire de Andrade - Ed. Premiere Anália Franco ,67	11.479,59	11.479,59	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Cond.Europa ,372	10.285,71	9.496,21	0,9232
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Cond.Europa ,372	8.947,37	9.211,78	1,0296
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Prof. Pedreira de Freitas - Cond.Europa ,372	10.473,68	10.783,20	1,0296

**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**

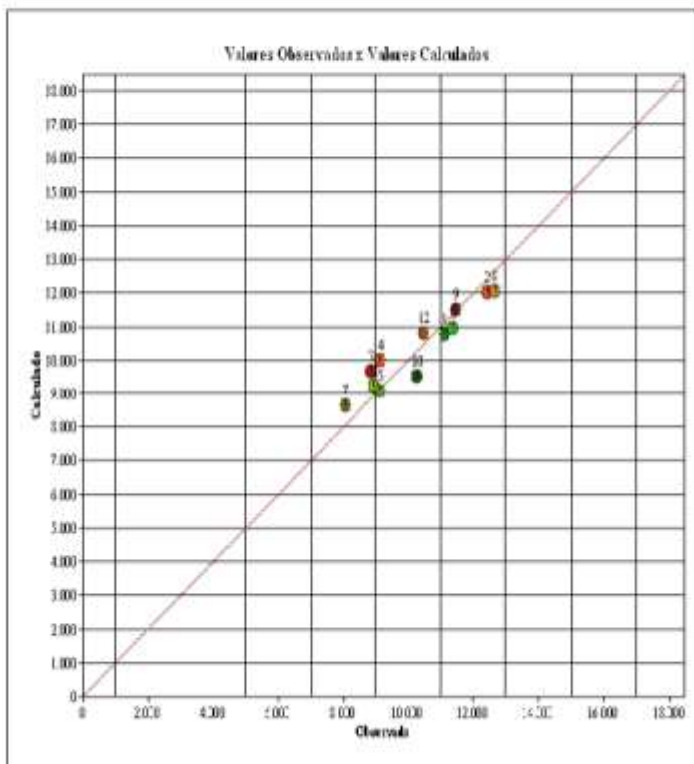


GeoAvaliarProf

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	11.120,69	10.775,99
2	12.413,79	12.029,01
3	8.861,36	9.674,41
4	9.156,82	9.996,97
5	9.159,09	9.072,22
6	11.379,31	10.946,58
7	8.059,47	8.635,93
8	12.667,14	12.042,78
9	11.479,59	11.479,59
10	10.285,71	9.496,21
11	8.947,37	9.211,78
12	10.473,68	10.783,20

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : Rua Freire de Andrade - Ed. Premiere Anália Franco 67 Cobertura Tatuapé Data : 10/07/2025  
 Cliente : Avaliação Cobertura  
 Área terreno m² : 1.860,00 Edificação m² : 242,36 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 10.333,67  
 Desvio Padrão : 1.502,90  
 - 30% : 7.233,57  
 + 30% : 13.433,77

Coefficiente de Variação : 14,5400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 10.345,39  
 Desvio Padrão : 1.162,35  
 - 30% : 7.241,77  
 + 30% : 13.449,01

Coefficiente de Variação : 11,2400

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.345,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.345,39000

VALOR TOTAL (R\$) : 2.507.308,72

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

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

INTERVALO MÍNIMO : 9.888,05

INTERVALO MÍNIMO : 9.888,05

INTERVALO MÁXIMO : 10.802,73

INTERVALO MÁXIMO : 10.802,73

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

R\$ 10.345,39 r\$2.507.308,72

**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**

---

#### **4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO DUPLEX, N.º 163**

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

De acordo com os 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 m<sup>2</sup> por vaga.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: **VI = S x Vu**

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área privativa da unidade = 227,36 m<sup>2</sup>

Vg = Área de garagem (3 vagas) = 30,00 m<sup>2</sup>

S = Área homogeneizada [A + (Vg/2)] = 242,36 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário = R\$ 10.345,39 /m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VI = 242,36 m<sup>2</sup> x R\$ 10.345,39 /m<sup>2</sup> = R\$ 2.507.308,72

ou em números redondos:

**VI = R\$ 2.507.000,00**

(Dois milhões, quinhentos e sete mil reais)

base: julho de 2.025.

---

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

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

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

---

## 5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de Apartamento Duplex, n.º 163, localizado no 16º e 17º pavimento do Edifício Premiere – Anália Franco, situado na Rua Freire de Andrade, nº 67, Jd. Anália Franco – São Paulo, objeto da matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

### **VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Apartamento “Duplex” n.º 163 – Edifício “Premiere - Anália Franco”**

**Rua Freire de Andrade, nº 67, Anália Franco – SP**

**R\$ 2.507.000,00**

*(Dois milhões, quinhentos e sete mil reais)*

**Obs.: Com direito a 3 (três) vagas de garagem**



Base: julho / 2025

---

**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**

**6.- QUESITOS – FLS. 1.421**

- (i) *Quais os ônus e gravames incidem sobre o imóvel avaliado e registrado na matrícula imobiliária?*

**Resposta:** Nos termos da R.9 da matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 1267/1272, os proprietários (R.6) NEY ANDERSON GUIMARÃES SALDANHA e KATE LAURA PIETRINI, alienaram fiduciariamente a BRASILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, o imóvel objeto da presente avaliação:

R.9/202.952 Em 08 de agosto de 2011  
 Pelo instrumento particular mencionado na Av.8, **NEY ANDERSON GUIMARÃES SALDANHA**, diretor comercial; e, **KATE LAURA PIETRINI**, auxiliar comercial, solteiros, maiores, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Freire de Andrade, nº 67, aptª 163, Jardim Anália Franco, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1374, 16ª andar, CNPJ/MF nº 62.237.367/0001-80, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$677.830,73, pagável através de 360 parcelas mensais, calculadas de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. **SENDO QUE O VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) É DE R\$1.380.000,00.**  
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- (ii) *Queira o(a) I. Perito(a) indicar os respectivos valores e ordem de preferência legal.*

**Resposta:** O imóvel consistente de Apartamento Duplex n.º 163, localizado no 16º e 17º pavimento do Edifício “Premiere-Anália Franco”, objeto da matrícula nº 202.952, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, alcançou o valor de mercado de R\$ 2.507.000,00 (dois milhões, quinhentos e sete mil reais) - base: julho de 2.025.

**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**

---

## 7.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 68 (sessenta e oito) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 10 de julho de 2.025.



**Eng. Victor Hugo Moschini**

**CREA: 5070300331**

---

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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