

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

---

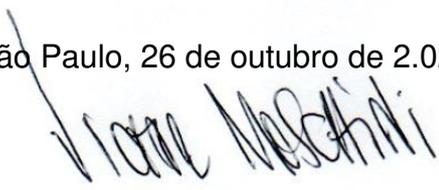
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL  
– SÃO PAULO**

**PROCESSO DIGITAL Nº. 1011001-53.2014.8.26.0008**

**VICTOR HUGO MOSCHINI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**, em face de **AUTO POSTO BOM JESUS DE PIRAPORA LTDA 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 os valores de mercado para os imóveis situados na Estrada Soberana, Bairro Marmeleiro, Atibaia/SP, objeto das matrículas: (1) nº 9.175; (2) nº 9.176; (3) nº 9.177; (4) nº 9.178; (5) nº 9.179; e (6) nº 12.648, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2.023.

  
**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 DOS IMÓVEIS:**

Matrícula nº 9.175, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP  
Matrícula nº 9.176, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP  
Matrícula nº 9.177, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP  
Matrícula nº 9.178, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP  
Matrícula nº 9.179, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP  
Matrícula nº 12.648, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP

**Estrada Soberana, Itatiba/SP**

**R\$ 4.488.000,00**

***(quatro milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil reais)***



Base: outubro/2023

Observações:

**(1) matrícula nº 9.175, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 656.000,00** (seiscentos e cinquenta e seis mil reais) – base: outubro de 2023.



**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) matrícula nº 9.176, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais) – base: outubro de 2023.



**(3) matrícula nº 9.177, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 439.000,00** (quatrocentos e trinta e nove mil reais) – base: outubro de 2023.



**(4) matrícula nº 9.178, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 1.169.000,00** (um milhão, cento e sessenta e nove mil reais) – base: outubro de 2023.



---

**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) matrícula nº 9.179, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 663.000,00** (seiscentos e sessenta e três mil reais) – base: outubro de 2023.



**(6) matrícula nº 12.648, do CRI/Atibaia/SP = R\$ 1.281.000,00** (um milhão, duzentos e oitenta e um mil reais) – base: outubro de 2023.



## **1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis, assim descritos nas matrículas nº 9.175; nº 9.176; nº 9.177; nº 9.178, nº 9.179; e nº 12.648, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP, situados na Estrada Soberana, Bairro Marmeleiro, Atibaia/SP, conforme descrições a seguir:

## **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**

---

(1) Lote de terreno nº 1, quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, medindo 16,00 m em reta para a rua 5; 11,00 m em meia curva para a Rua 5; 14,13 m em curva interna para a Rua 5 e Rua 3; 26,50 m no lado direito visto do imóvel para a Rua 5, confrontando com a Rua 3; 38,00 m no lado esquerdo onde confronta com o lote 2; e 11,00 m nos fundos confrontando com a Gran, digo, a Fazenda Soberana, encerrando a área de 902,00 m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 9.175.

(2) Lote de terreno nº 2, quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, medindo 13,00 m em reta para a rua 5; 12,09 m em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 38,00 m no lado direito visto do lote para a Rua 5 confrontando com lote 1; 32,00 m do lado esquerdo confrontando com área reservada para clube e 23,50 m nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 835,00 m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 9.176.

(3) Lote de terreno nº 3, quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, medindo 6,00 m em reta para a rua 4; 29,51 m em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 58,50 m no lado direito confrontando com área reservada à Prefeitura Municipal de Atibaia; 49,00 m no lado esquerdo visto do imóvel para a Rua 4 confrontando com lotes 4, 5 e 6; 24,00 m nos fundos confrontando com lote 9, encerrando a área de 1.310,00 m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 9.177.

---

#### **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**

---

(4) Lote de terreno nº 4, quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, medindo 12,00 m em reta para a rua 3; 14,13 m em curva externa para as Ruas 3 e 4; 41,00 m no lado direito do imóvel para a Rua 3, confrontando com a Rua 4; 50,00 m no lado esquerdo confrontando com lote 5 e 21,00 m nos fundos confrontando com lote 3, encerrando a área de 1.033,00 m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 9.178.

(5) Lote de terreno nº 5, quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, medindo 20,00 m para a rua 3; 50,00 m no lado direito visto do imóvel para a rua, confrontando com lote 4; 50,00 m do lado esquerdo confrontando com lote 6 e 20,00 m nos fundos e confrontando com lote 3, encerrando a área de 1.000,00 m<sup>2</sup>, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 9.179.

(6) Terreno sem benfeitorias, com a área de 3.531,00 m<sup>2</sup>, localizado no Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia, consistente na área reservada do mencionado Jardim Solaris, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto onde divide com lote 2 da quadra C, saindo da praça de retorno existente na Rua 5, segue em linha reta em direção da Fazenda Soberana, na distância de 32,00 m; daí vira à direita e segue dividindo com terras da Fazenda Soberana e segue em linha reta na distância de 53,00 m; daí vira à direita e segue em linha reta 31,00 m, dividindo com uma área verde doada à Prefeitura da Estância de Atibaia; daí vira à direita e segue em linha reta na

---

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

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

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

---

distância de 71,50 m dividindo também com a citada área verde; daí vira novamente à direita e segue na distância de 8,00 m, também em linha reta onde divide com parte do lote 3; daí acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 4 (linha curva interna), segue na distância de 17,74 m fazendo frente para a referida praça de retorno; daí segue em linha reta, na distância de 14,00 m onde também faz frente para a Rua 4; daí vira a direita e segue por uma linha curva na distância de 16,24 m onde existe a esquina formada pelas Ruas 4 e 5; segue em linha reta na distância de 12,00 m fazendo frente para a Rua 5; e finalmente segue em linha curva, acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 5, e segue na distância de 36,42m fazendo frente para a referida praça de retorno, até atingir o ponto de partida, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob nº 12.648.

## **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. 1.393. O Sr. Moacyr Fernandes, que se identificou como inquilino, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

### **2.1.- DO LOCAL**

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

Trata-se de terrenos conjugados que perfazem a área total de 8.611,00 m<sup>2</sup>, sobre os quais encontram-se edificadas três casas de uso residencial, localizados na Estrada Soberana, Bairro Marmeleiro, Atibaia - SP, objetos das matrículas nº 9.175; nº 9.176; nº 9.177; nº 9.178; nº 9.179; e nº

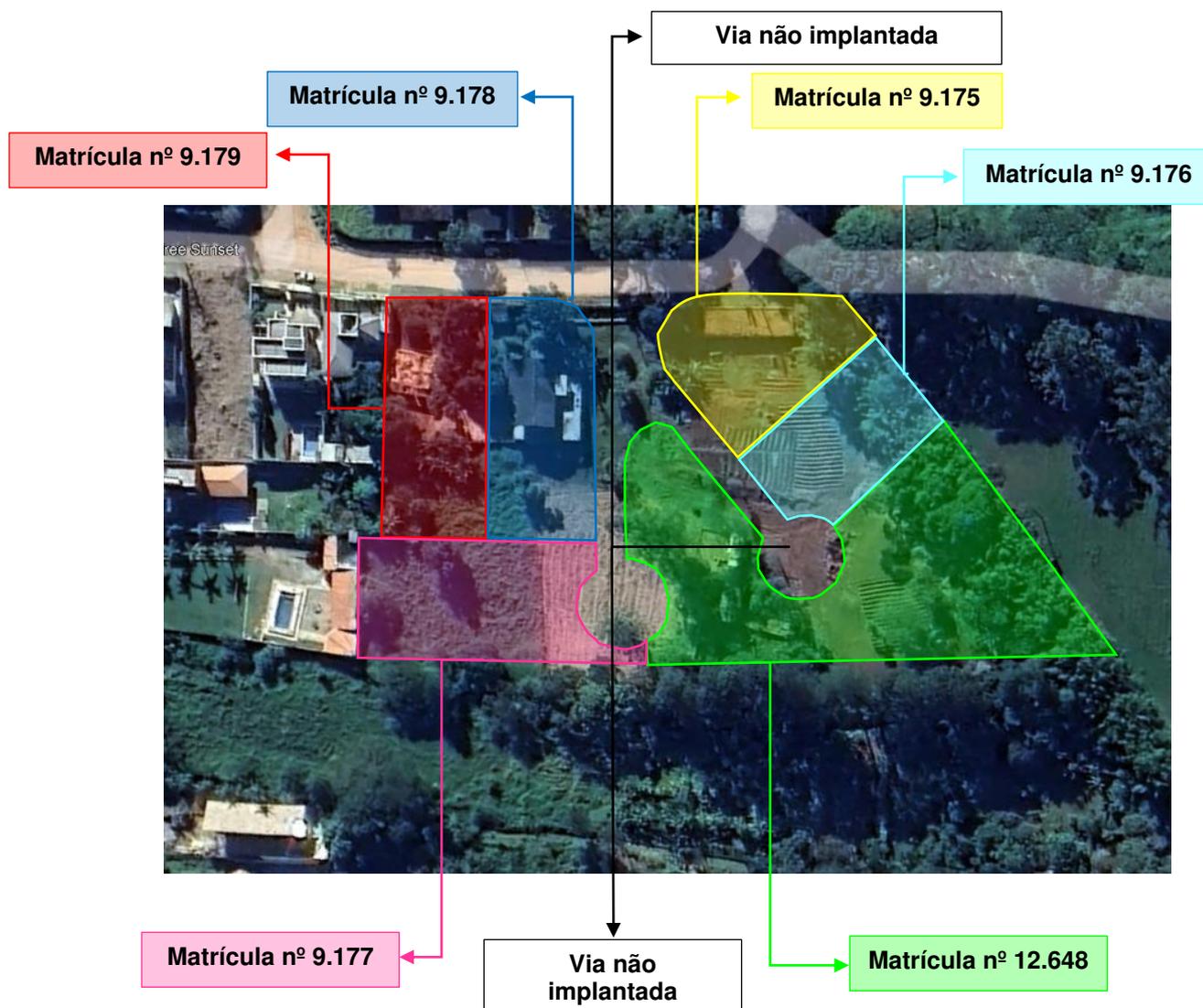
## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**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**

12.648, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP, conforme ilustração a seguir:



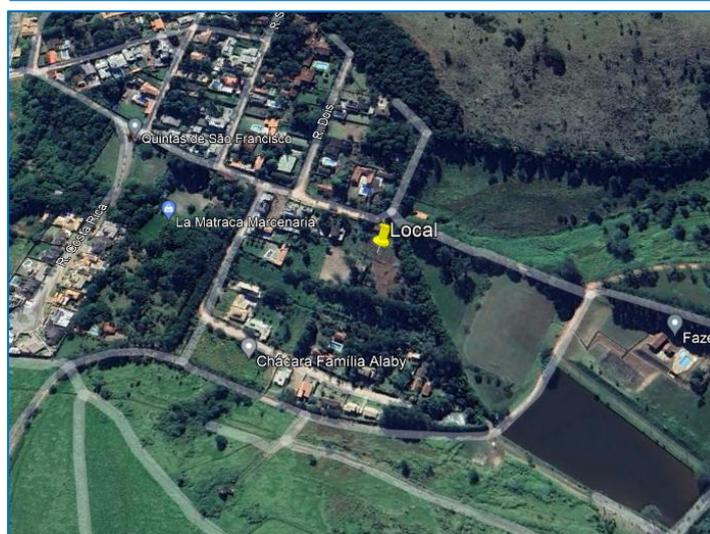
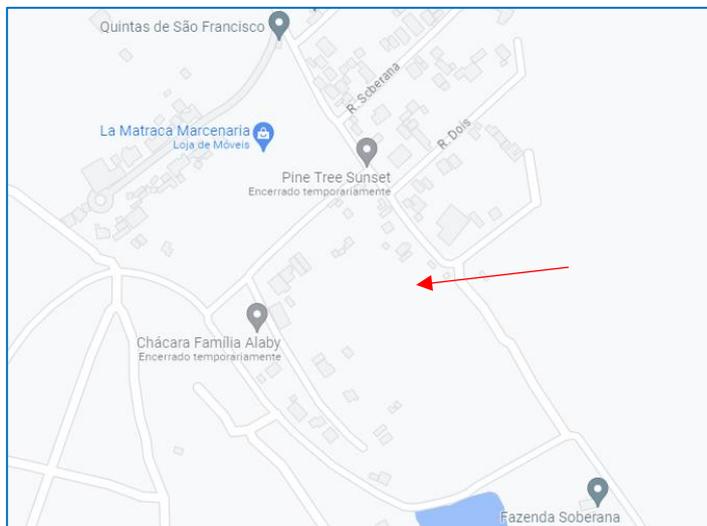
Verifica-se que os imóveis, objetos das matrículas nº 9.176, nº 9.177 e nº 12.648, do CRI/Atibaia – SP, não possuem frente direta para via pública, posto que as vias denominadas Rua 4 e Rua 5 do Loteamento Jardim Solaris, não foram implantadas.

**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 reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



Estrada Soberana, no trecho onde se localizam os imóveis.

**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 A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Atibaia – SP, os imóveis possuem as seguintes inscrições cadastrais:

**LOTES 01 E 02 DA QUADRA C – Matrículas nº 9.175 e nº 9.176, do CRI/Atibaia:**

**19.012.001.00-0054206**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 321800/2023

### SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição:	19.012.001.00-0054206	Matrícula:	9175 9176 R11
Proprietário:	IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA		
Compromissário:			
Endereço:	RUA JOANA D'ARC, 0		
Complemento:			
Lote:	01 02 AREA RE	Quadra:	C Testada Principal: 26,5
Bairro:	MARMELEIRO	Cidade:	ATIBAIA
Loteamento:	JARDIM SOLARIS	CEP:	12946-677 UF: SP

### VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023

Área do Terreno:	2.622,20	Terreno	R\$ 306.219,03
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	131,11	Construção:	R\$ 27.243,82
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	2.645,80	Valor Venal Excedente:	R\$ 308.975,02
Área Global:	5.268,00	Valor Venal Total:	R\$ 642.437,87

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.

Certidão Emitida às 10:52:31 horas do dia 26/10/2023 (hora e data de Brasília).  
 Código de controle da certidão: CVV62A3A105F4985A3295B966E4FEEC2B10

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção

**Certidão Emitida Gratuitamente**

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  
[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)

**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**

**LOTES 03 E 04 DA QUADRA C – Matrículas nº 9.177 e nº 9.178, do CRI/Atibaia:**

**19.012.003.00-0054204**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

**Nº: 321803/2023**

**SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição:	19.012.003.00-0054204	Matrícula:	9177 9178 R11
Proprietário:	IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA		
Compromissário:			
Endereço:	RUA CHIQUINHA GONZAGA, 0		
Complemento:			
Lote:	03 04	Quadra:	C Testada Principal: 70
Bairro:	MARMELEIRO	Cidade:	ATIBAIA
Loteamento:	JARDIM SOLARIS	CEP:	12946-878 UF: SP

**VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023**

Área do Terreno:	2.343,00	Terreno	R\$ 387.007,37
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	322,45	Construção:	R\$ 230.354,19
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	2.343,00	Valor Venal Total:	R\$ 617.361,56

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.

Certidão Emitida às 10:54:38 horas do dia 26/10/2023 (hora e data de Brasília).  
 Código de controle da certidão: CVVC2543297193A1CF9D092AA5B27C4C0BC

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção  
**Certidão Emitida Gratuitamente**

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  
[www.atibaia.sp.gov.br](http://www.atibaia.sp.gov.br)

**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**

**LOTE 05 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.179, do CRI/Atibaia:**

**19.012.005.00-0054202**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

**Nº: 321806/2023**

**SITUAÇÃO CADASTRAL**

Inscrição:	19.012.005.00-0054202	Matrícula:	9179 R11
Proprietário:	IVANILO FERREIRA DE ALMEIDA		
Compromissário:			
Endereço:	RUA JOANA D'ARC, 0		
Complemento:			
Lote:	05	Quadra:	C Testada Principal: 20
Bairro:	MARMELEIRO	Cidade:	ATIBAIA
Loteamento:	JARDIM SOLARIS	CEP:	12946-877 UF: SP

**VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023**

Área do Terreno:	1.000,00	Terreno	R\$ 147.733,41
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	148,77	Construção:	R\$ 46.526,33
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	1.000,00	Valor Venal Total:	R\$ 194.259,75

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.

Certidão Emitida às 10:56:17 horas do dia 26/10/2023 (hora e data de Brasília).  
 Código de controle da certidão: CVV590FD6292FB9ED9FD4BFB7AE5D3906DE

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção  
**Certidão Emitida Gratuitamente**

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  
 www.atibaia.sp.gov.br

**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 26/10/2023 às 20:45, sob o número WTAT23702233792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011001-53.2014.8.26.0008 e código EMU2mmR.

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

---

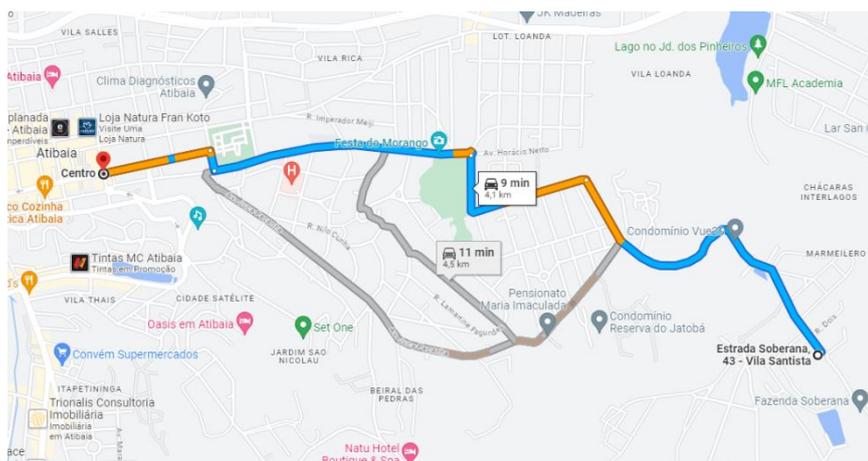
### 2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, iluminação pública. Entretanto, conforme constatado in loco, o local é desprovido de calçamento, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

### 2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, localizados no centro de Atibaia, localizado a aproximadamente 4,0 km de distância do imóvel.



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

### 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**

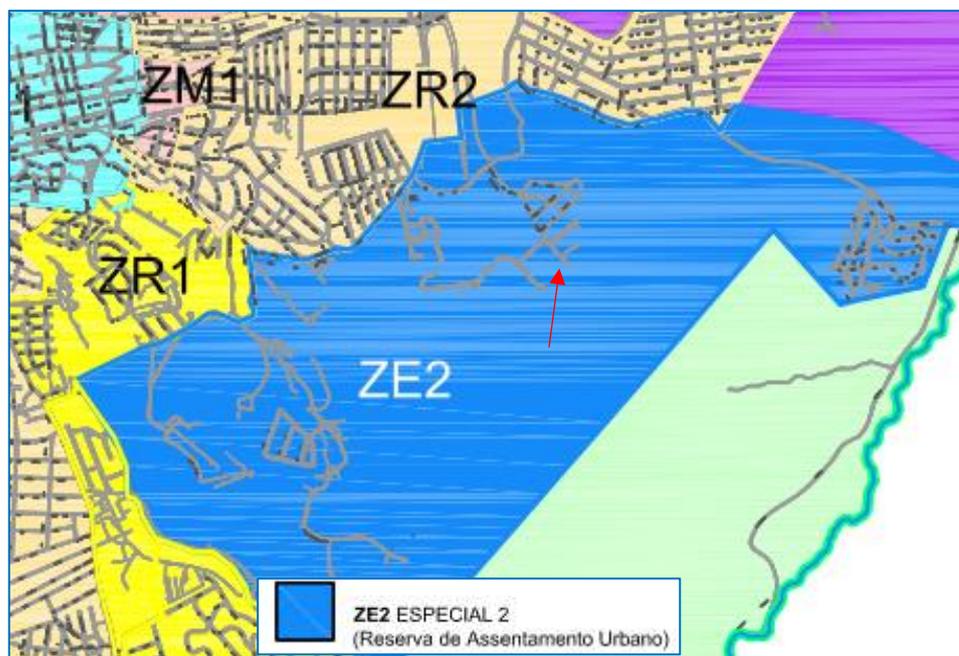
---

### 2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 905 de 14 de julho de 2023, institui o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de Atibaia.

O local em causa integra a **ZE2** – Zona Especial 2, que são áreas de usos que não se enquadram nas classificações constantes nas alíneas anteriores, tais como aeroportos, heliportos e áreas de pouso de veículos aéreos em geral, áreas objeto de regularização fundiária, áreas de interesse social (ZEIS), áreas de pesquisa científica, áreas de interesse histórico e de preservação cultural e áreas de interesse ambiental.

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



### 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**

Município da Estância de Atibaia – CÓDIGO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

**Anexo 06 – ZONEAMENTO – CARACTERÍSTICAS E FINALIDADES DAS ZONAS**

Zonas		Características	Finalidades
Cód.	Nome		
ZE2	ESPECIAL 2 (Reserva de Assentamento Urbano)	<p>- Áreas compreendidas entre as demais categorias de Zonas, e os limites das áreas urbanas, consideradas de menor prioridade para o assentamento, e para as, quais não existem designios específicos quanto ao uso e ocupação, nem, tampouco, condições de dotação de infraestrutura a curto prazo.</p> <p>- Áreas objeto de severas restrições de uso e ocupação corrente, abertas, porém, a iniciativas de mercado que impliquem em maior aproveitamento, desde que cada novo empreendimento reúna condições de absorver, no interior de sua delimitação, a totalidade dos impactos urbanísticos e ambientais que provoque.</p>	<p>- Preservar as atividades rurais ainda existentes na borda interior da área urbana contínua.</p> <p>- Permitir, sob condições especiais – consistentes na absorção total, em nível do próprio empreendimento, dos impactos urbanísticos e ambientais eventualmente gerados.</p> <p>- A realização de empreendimentos da indústria imobiliária e da construção civil que apresentem inovações em relação ao ordenamento urbanístico e às soluções de infraestrutura.</p> <p>- Abrir a possibilidade de localização de usos do solo que requeiram grandes extensões de terrenos para sua implantação e funcionamento, e que, por seu porte e nível elevado de operações de transporte e tráfego de pessoas e objetos, se beneficiem de condições de relativo isolamento em relação aos demais usos.</p>

## 2.2.- DO IMÓVEL

### 2.2.1.- TERRENO

#### 1. LOTE 01 DA QUADRA C

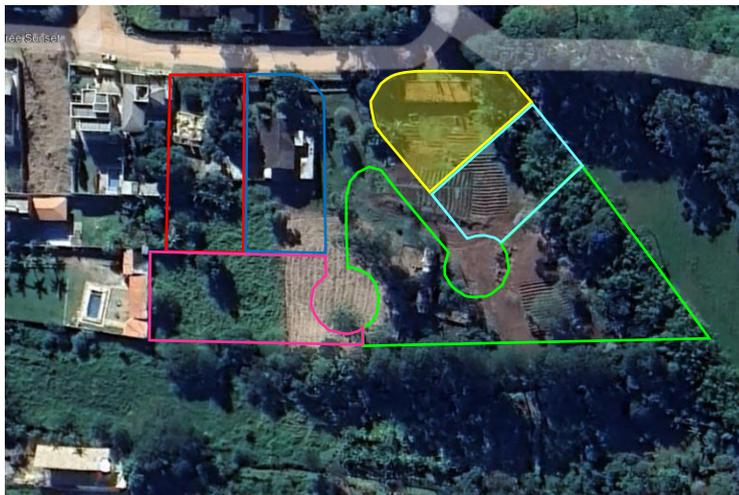
##### **Matrícula nº 9.175, do CRI/Atibaia – IC.: 19.012.001.00-0054206**

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 26,50 metros em projeção para a Estrada Soberana e área total de 902,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 34,03 metros, conforme ilustração a seguir:

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

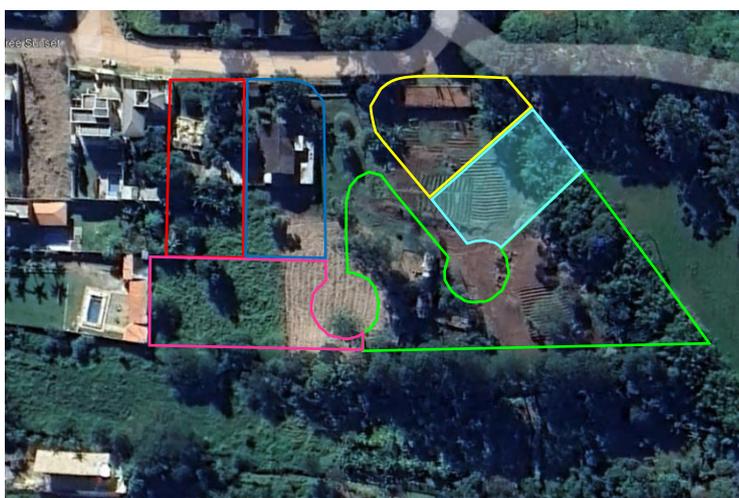
**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**



## 2. LOTE 02 DA QUADRA C

**Matrícula nº 9.176, do CRI/Atibaia – IC.: 19.012.001.00-0054206**

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 13,00 metros em projeção para a Rua 5 (não implantada), e área total de 835,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 64,23 metros. Trata-se de terreno encravado, sem acesso direto para a via pública, conforme ilustração a seguir:



## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

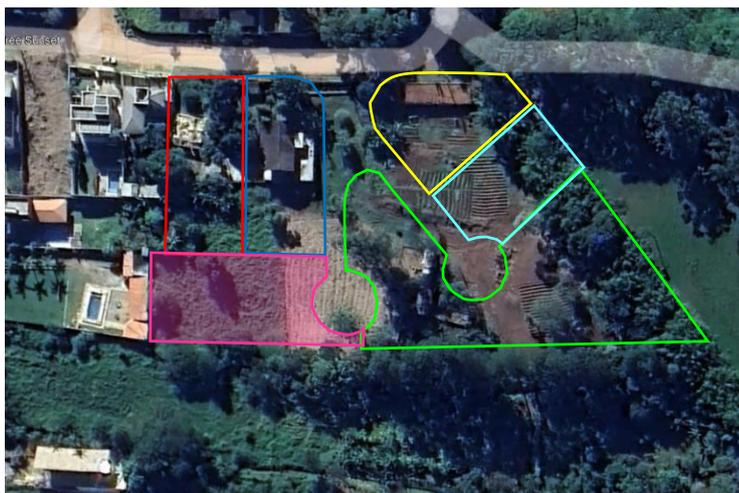
**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

### 3. LOTE 03 DA QUADRA C

**Matrícula nº 9.177, do CRI/Atibaia – IC.: 19.012.003.00-0054204**

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 6,00 metros em projeção para a Rua 4 (não implantada), e área total de 1.310,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 218,33 metros. Trata-se de terreno encravado, sem acesso direto para a via pública, conforme ilustração a seguir:



### 4. LOTE 04 DA QUADRA C

**Matrícula nº 9.178, do CRI/Atibaia – IC.: 19.012.003.00-0054204**

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 26,13 metros em projeção para a Estrada Soberana e área total de 1.033,00 m<sup>2</sup>,

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

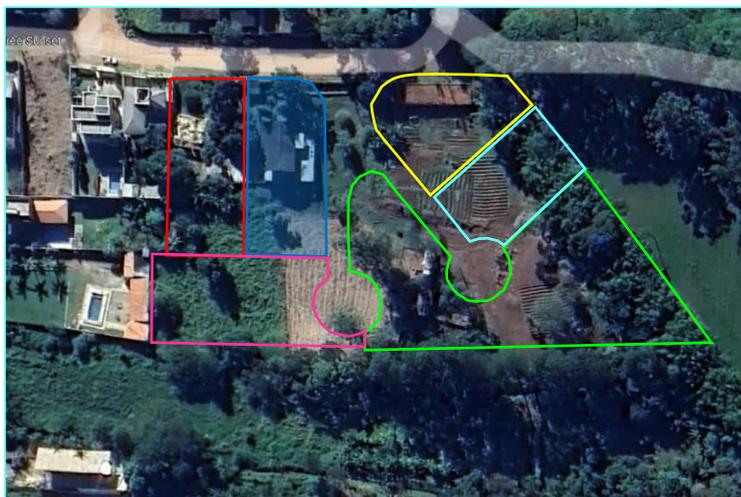
---

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

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

---

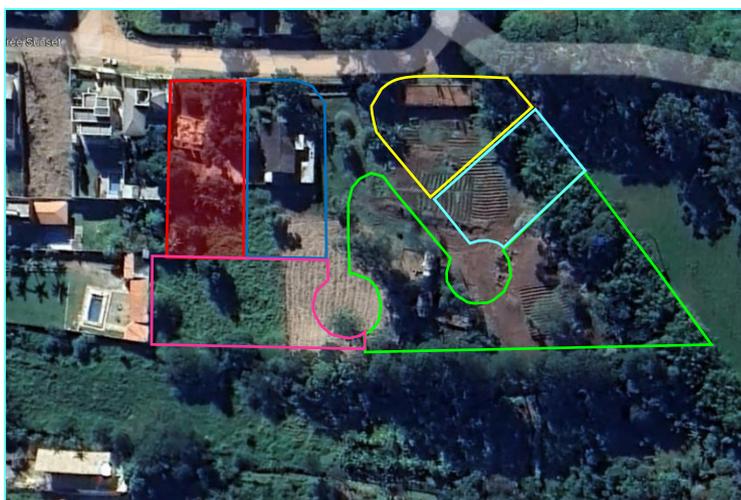
correspondendo a uma profundidade equivalente de 39,53 metros, conforme ilustração a seguir:



## 5. LOTE 05 DA QUADRA C

**Matrícula nº 9179, do CRI/Atibaia – IC.: 19.012.005.00-0054202**

O terreno possui formato regular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 20,00 metros em projeção para a Estrada Soberana e área total de 1.000,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 50,00 metros.



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

---

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

---

## 6. ÁREA RESERVADA DA QUADRA C

**Matrícula nº 12.648, do CRI/Atibaia – IC. 19.012.004.00-0054196**

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. Possui testada de 14,00 metros em projeção para a Rua 4 (não implantada), e área total de 3.531,00 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma profundidade equivalente de 252,21 metros. Trata-se de terreno encravado, sem acesso direto para a via pública, conforme ilustração a seguir:



### 2.2.2.- BENFEITORIAS

Os terrenos acima descritos encontram-se fisicamente unificados, perfazendo a área total de 8.611,00 m<sup>2</sup>, sobre o qual encontram-se edificadas duas casas de uso residencial.

Conforme constatado *in loco*, as edificações encontram-se erigidas sobre três lotes (matrícula nº 9.175, nº 9.178 e nº 12.648), sendo

## **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**

possível identificar a posição exata de cada edificação sobre os lotes mencionados:



**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**

---

Edificação 1 – erigida sobre o lote 4 da quadra C, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 9.178, com área total construída de 318,64 m<sup>2</sup>, conforme medição efetuada *in loco*, idade física estimada de 45 anos, podendo ser classificada como “2.4 – Casa Padrão Simples”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE”, e enquadra-se na referência “E” – necessitando de reparos simples.

#### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



#### 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

#### AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

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

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

---

Edificação 2 – erigida sobre o lote 1 da quadra C, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 9.175, com área total construída de 59,00 m<sup>2</sup>, conforme medição efetuada *in loco*, idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como “2.2 – Casa Padrão Proletário”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE”, e enquadra-se na referência “E” – necessitando de reparos simples.

#### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



#### 2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

#### 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**

Edificação 3 – erigida sobre área reservada da quadra C, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 12.648, com área total construída de 72,00 m<sup>2</sup>, conforme medição efetuada através do *Google Earth Pro*, idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como “2.3 – Casa Padrão Econômico”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE”, e enquadra-se na referência “E” – necessitando de reparos simples.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

### 2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

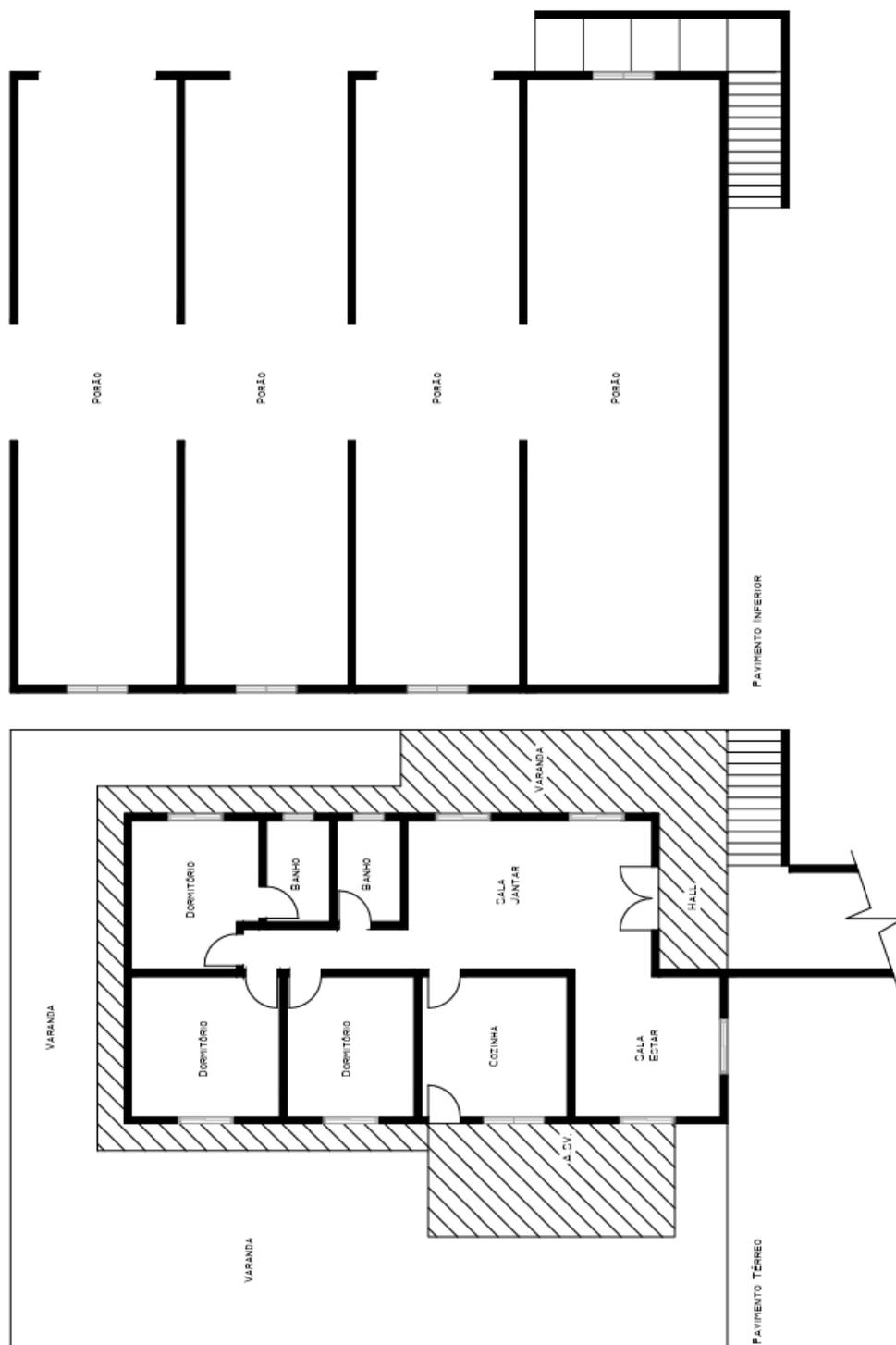
As características dos imóveis podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

## 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**

**CROQUI DO IMÓVEL – EDIFICAÇÃO 1**



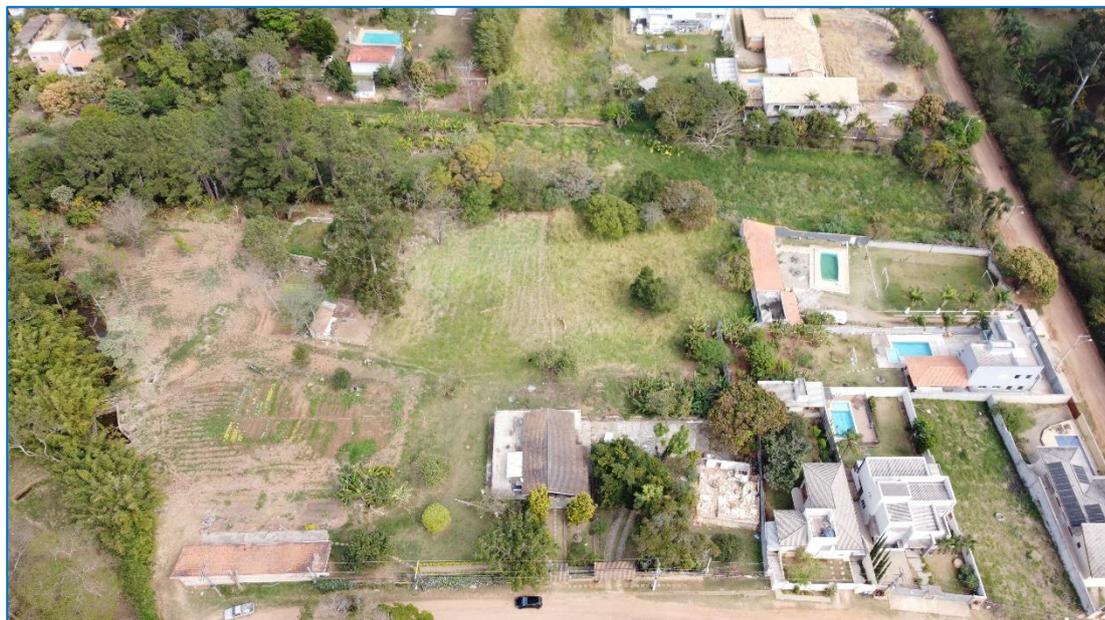
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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**

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

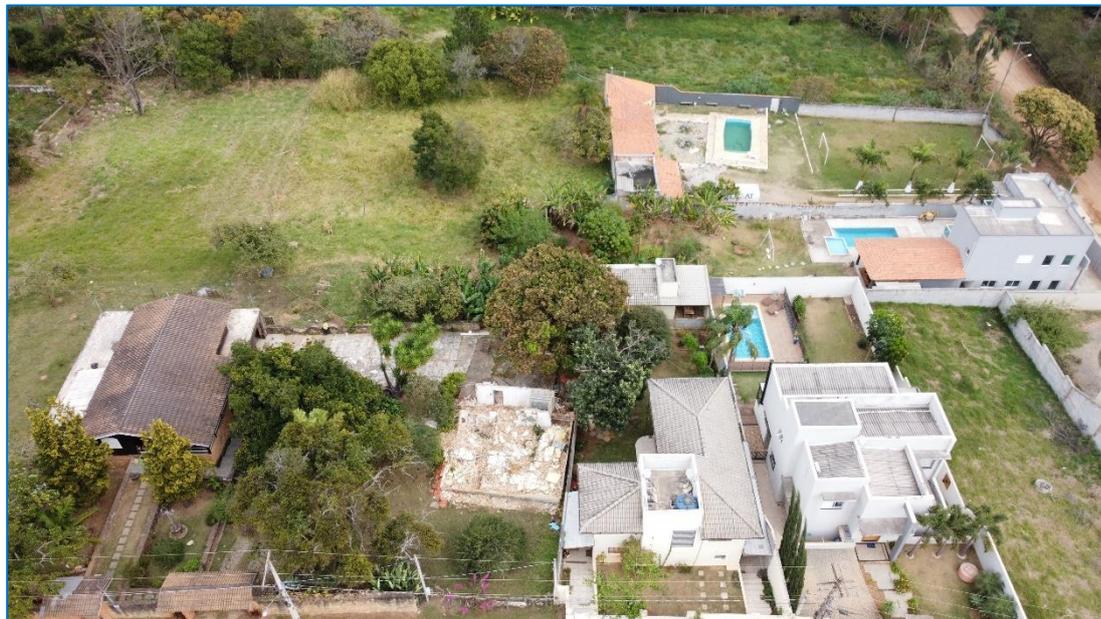
**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

---

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

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

---

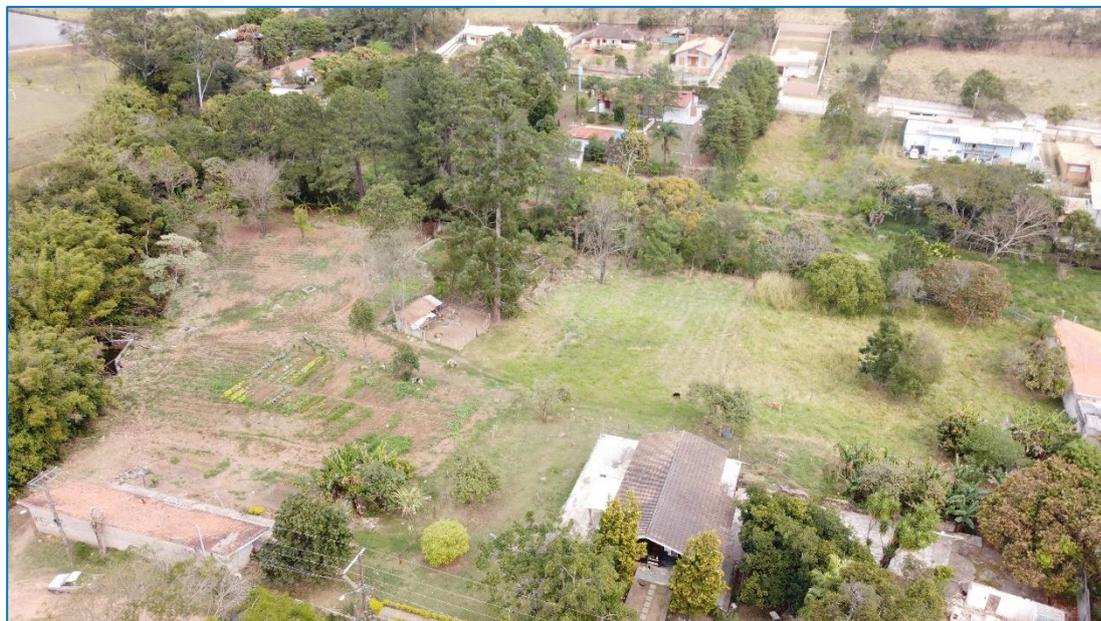
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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**

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

**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**

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

**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**

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

---

**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**

---

## **ESTRADA SOBERANA**



Aspectos gerais dos imóveis.

**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**

---

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



Acesso de pedestres.

**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**

---

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



Acesso 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**

---

## **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



Área livre.

**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**

---

## **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



Aspectos gerais da edificação.

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

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

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



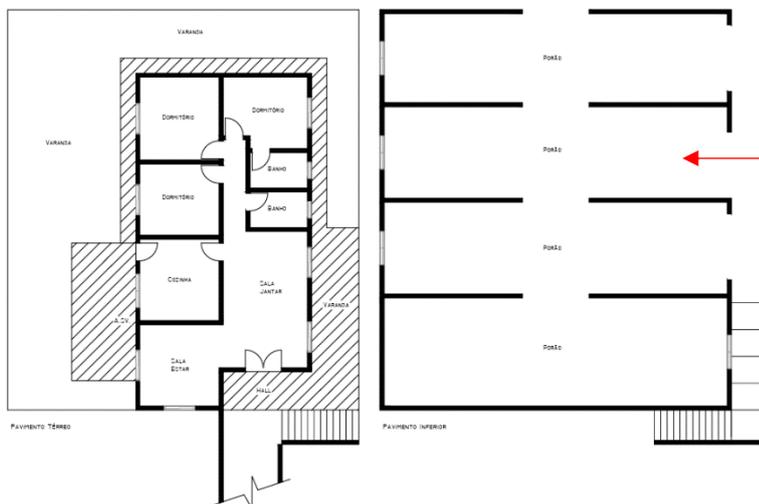
Porão.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



Porão.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



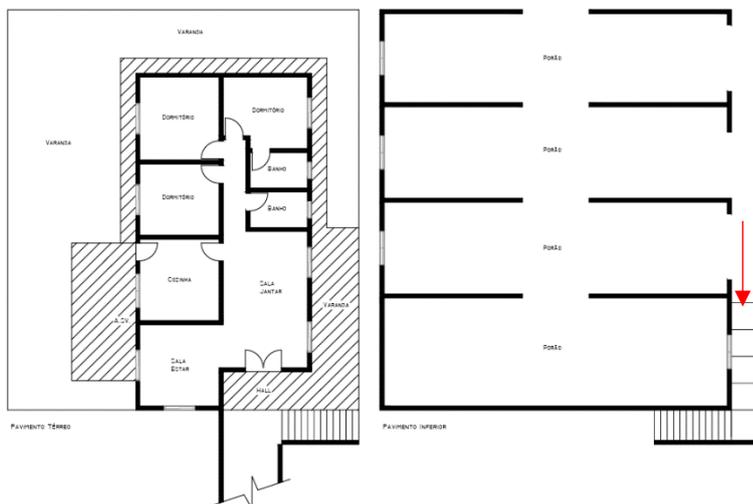
Porão.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



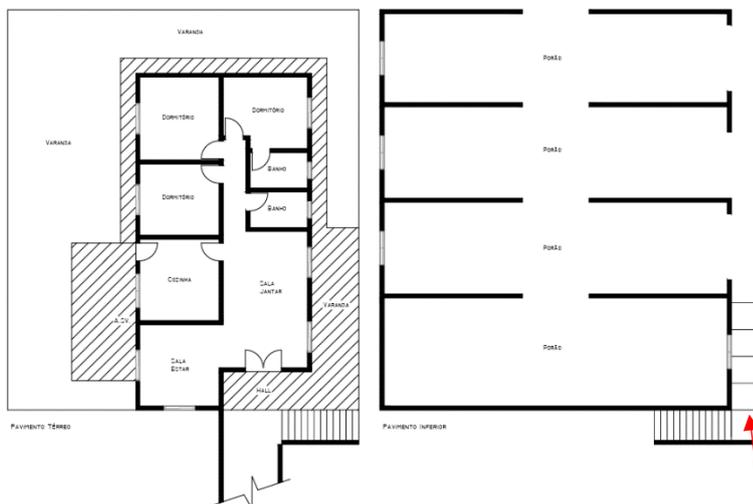
Escada de acesso ao pavimento superior.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



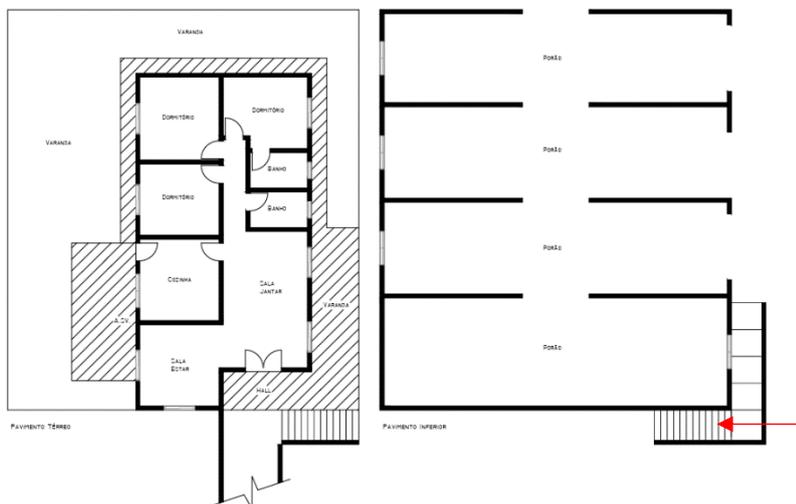
Outra vista da escada.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO INFERIOR:**



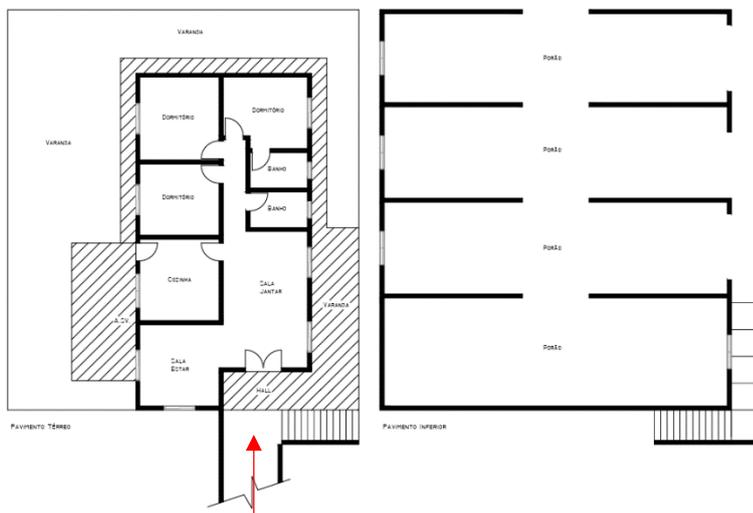
Outra vista da escada.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



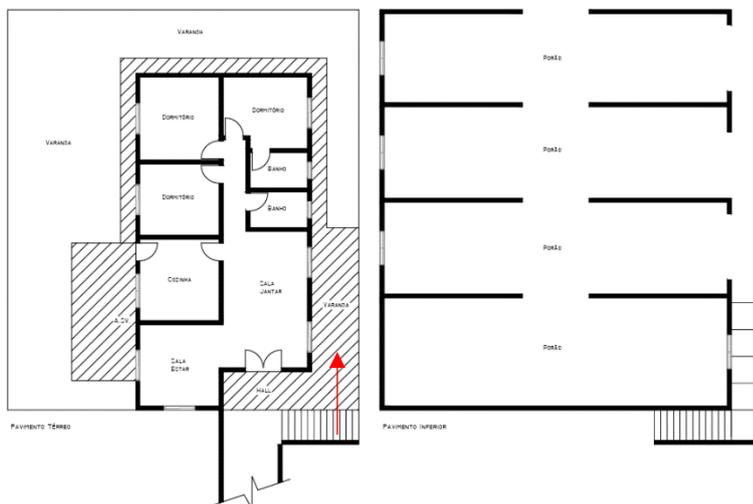
Hall de entrada.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

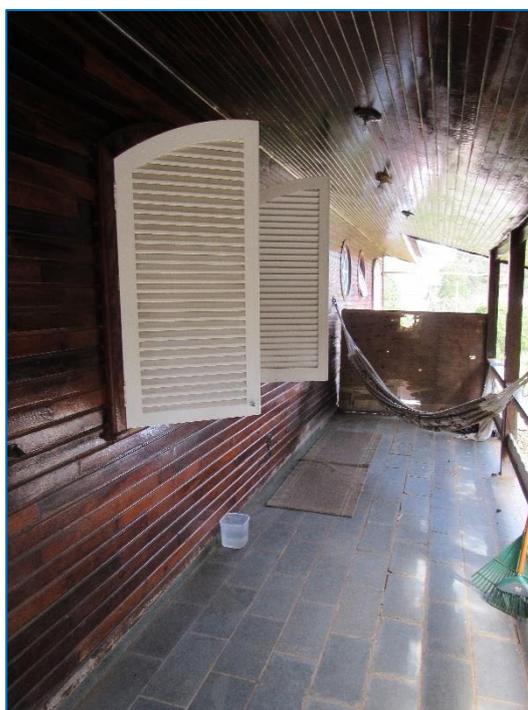
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



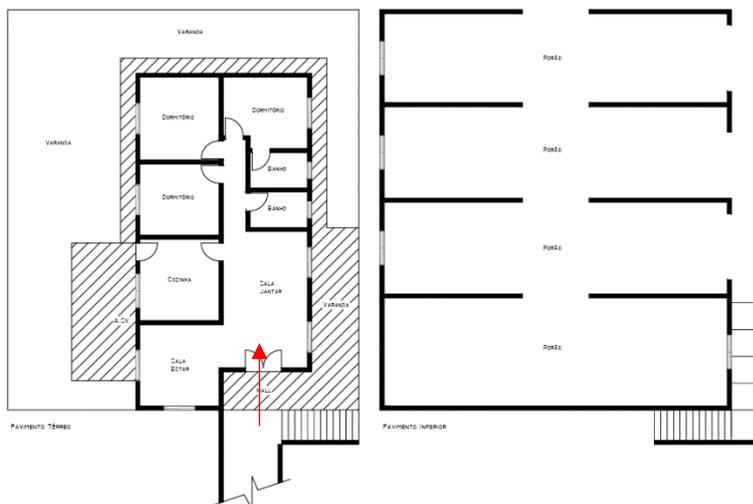
Varanda / circulação.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



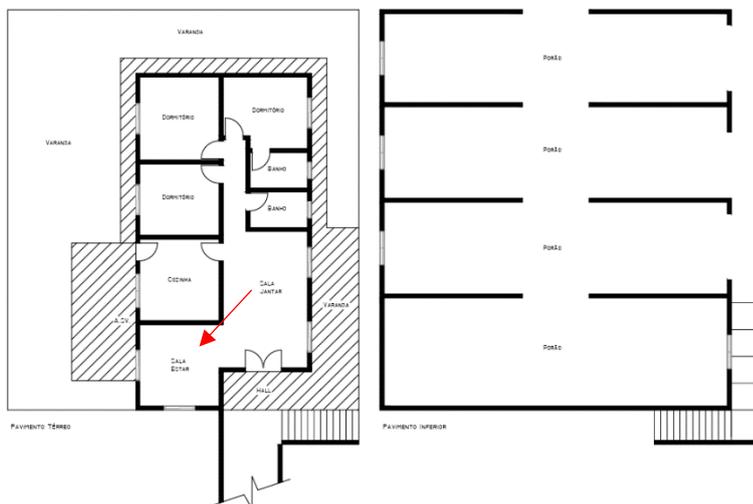
Sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



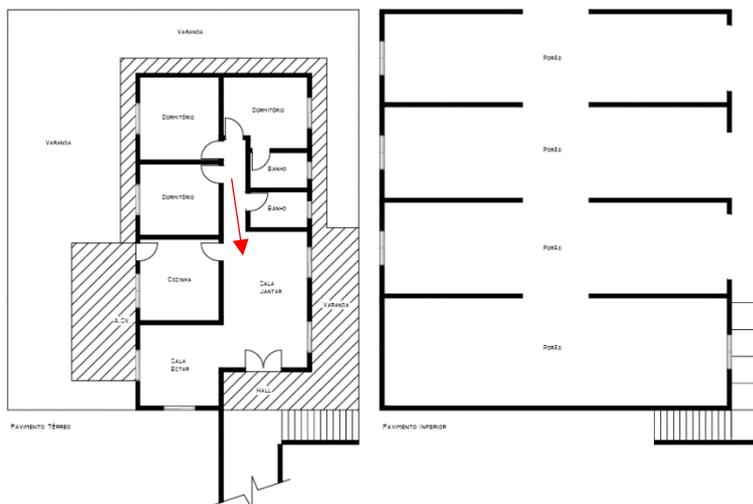
Outra vista da sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



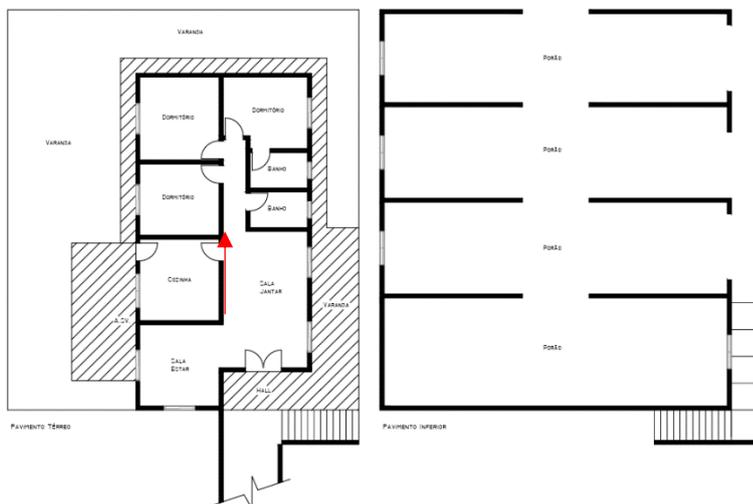
Outra vista da sala.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



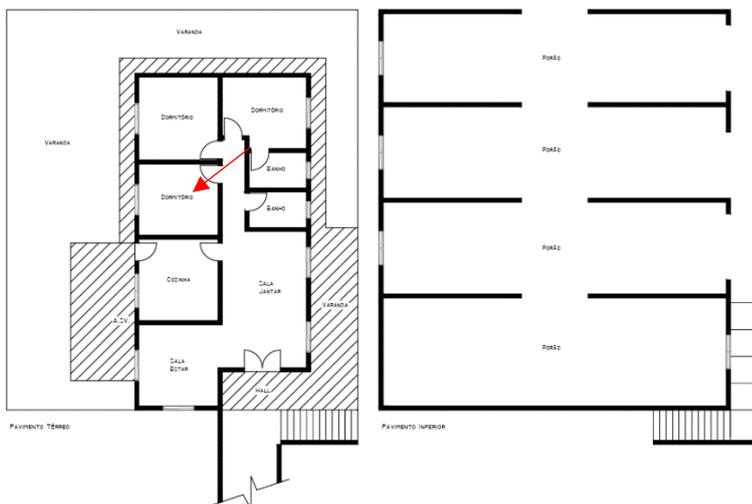
Banheiro.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

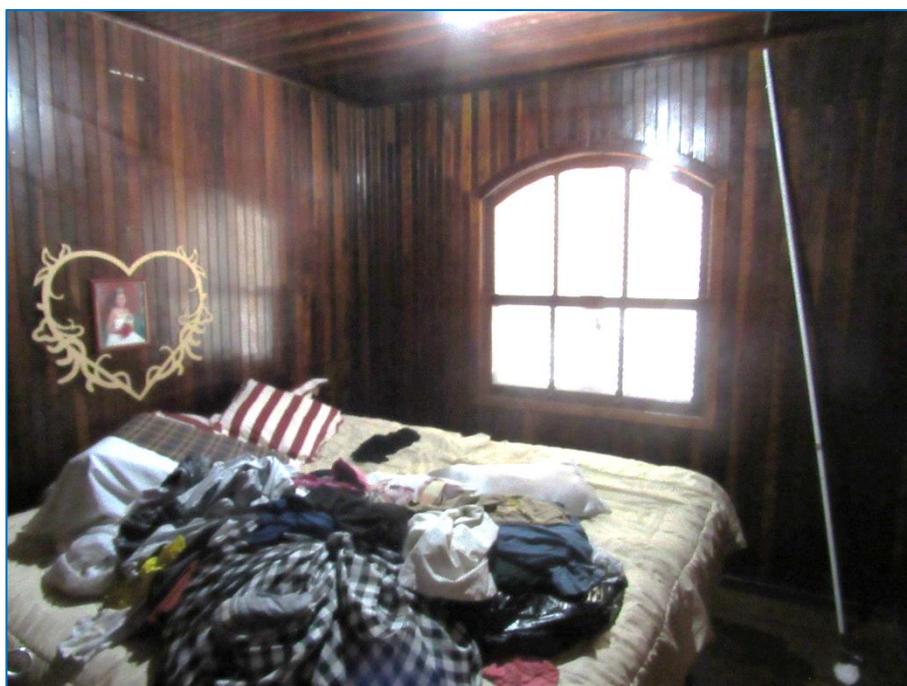
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



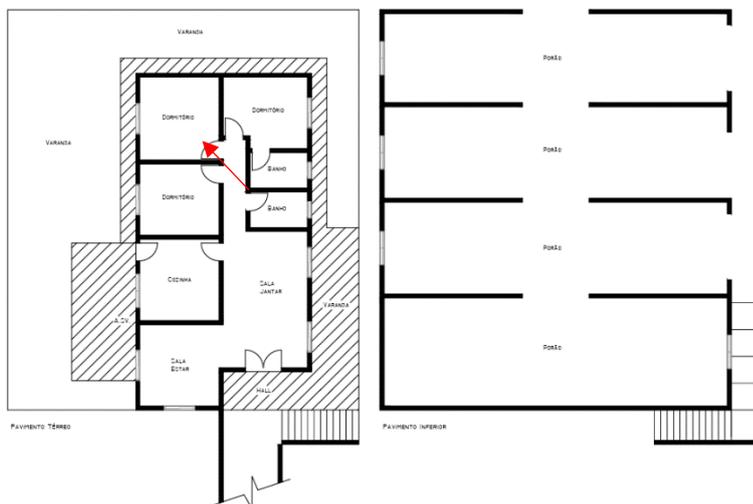
Dormitório 1.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



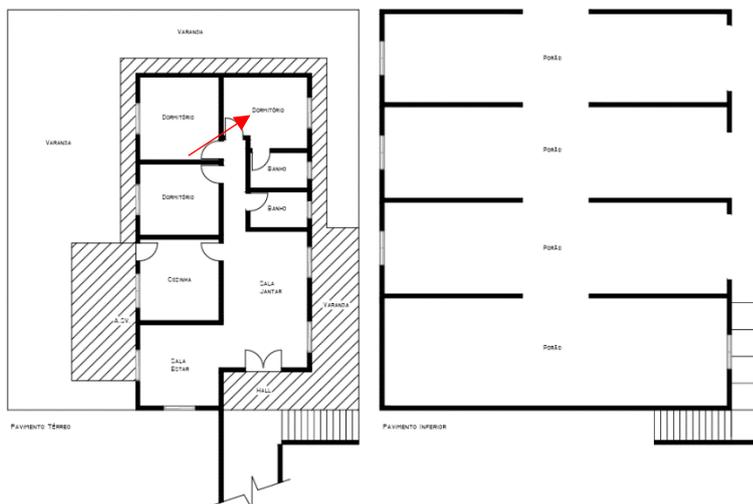
Dormitório 2.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



Dormitório 3.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



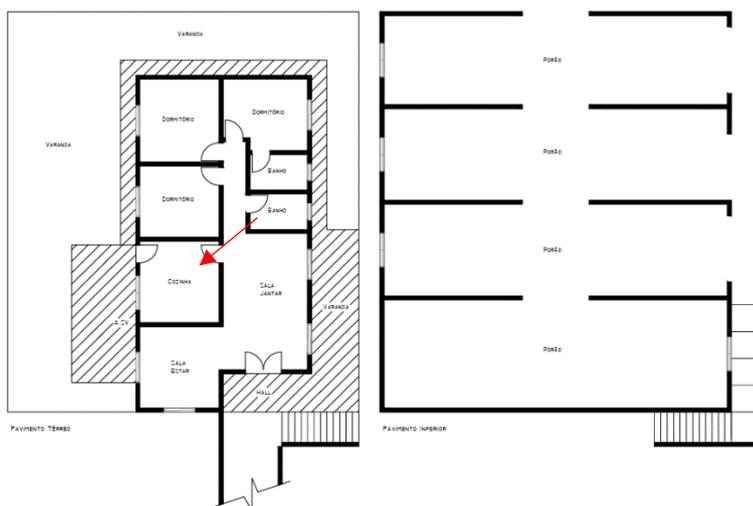
Banheiro.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



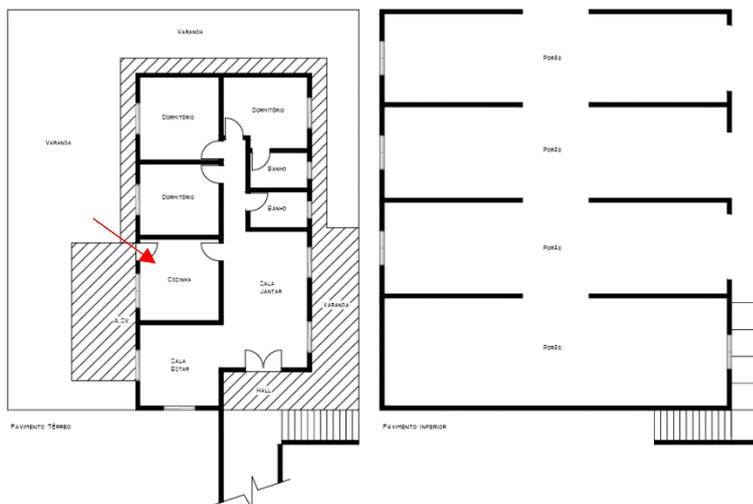
Cozinha.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



Outra vista da cozinha.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



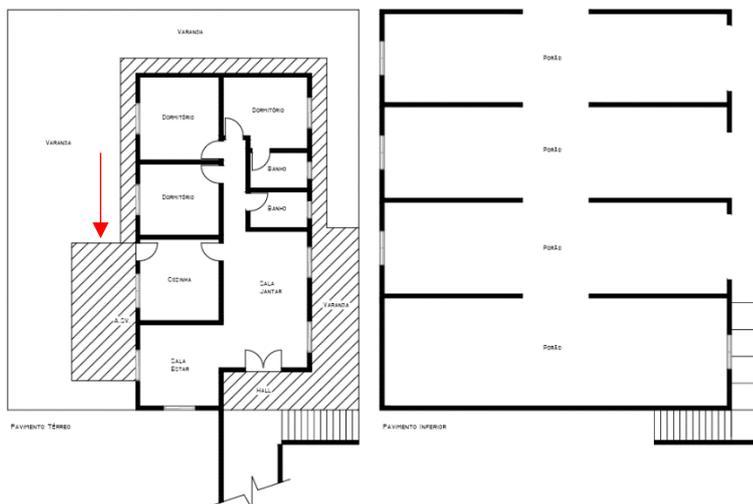
Área livre.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 1 – LOTE 4 DA QUADRA C**



**PAVIMENTO TÉRREO:**



Área de serviço.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 2 – LOTE 1 DA QUADRA C**



Aspectos gerais da edificação.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

---

### **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais da edificação.

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

---

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

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

---

### **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

### **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**

---

### **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

### **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**

---

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

**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**

**ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

**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**

---

### **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

### **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**

---

### **ESTRADA SOBERANA – EDIFICAÇÃO 3 – ÁREA RESERVADA**



Aspectos gerais dos imóveis.

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

---

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

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

---

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

#### **3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Onde:

Vi = valor do imóvel procurado

Vt = valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

---

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

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

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

---

### **3.1.1.- TERRENO**

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

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

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

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

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

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

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

## **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**

---

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

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

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

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

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

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

---

#### **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**

---

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

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

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

Elasticidade de preços

Localização

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas)

Fatores padrão construtivo e depreciação

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 669,62/m<sup>2</sup> - outubro/2.023**

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

---

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023		
SETOR : 19	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Bairro Marmeleiro			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Atibaia		CIDADE : ATIBAIA - 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:	752,00	TESTADA - (cf) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,08
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 564.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Contato Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24272272				
<b>O B S E R V A Ç Ã O :</b>					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 675,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 675,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	<b>VARIAÇÃO :</b> 1,0000	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 20:45, sob o número WTAT23702233806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011001-53.2014.8.26.0008 e código EdkTdZgP.

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Bairro Marmeleiro NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 714,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Terra Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-44022000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 579,83
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 612,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0556
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Bairro Marmeleiro NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 572,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,13  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Kaesa Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-44119559  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Bairro Marmeleiro NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 668,00 TESTADA - (cf) m 33,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,24  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Kaesa Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-44119559  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 619,76
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 619,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Bairro Marmeleiro NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 668,00 TESTADA - (cf) m 33,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,24  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Kaesa Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-44119559  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 511,98
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 511,98
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Jardim dos Pinheiros NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 536,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

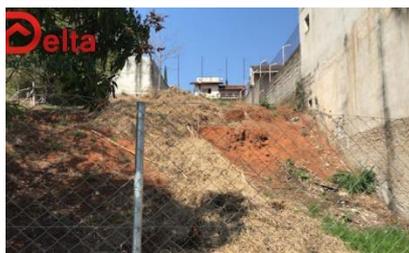
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Delta Imobiliária  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24272157  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 470,15
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 470,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023  
 SETOR : 19 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Jardim dos Pinheiros NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Atibaia CIDADE : ATIBAIA - 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: 720,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**S E M C O N S T R U Ç Ã O**

**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 : Contato Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24272272  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 850,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 807,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



**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 9</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023	
SETOR : 19	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Jardim dos Pinheiros		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Atibaia	CIDADE : ATIBAIA - 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:	360,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Contato Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24272272				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	750,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	712,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



**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 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2023	
SETOR : 19	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Jardim dos Pinheiros		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Atibaia	CIDADE : ATIBAIA - 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:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) :	380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Contato Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24272272				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	855,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	855,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Estrada Soberana DATA: 26/10/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	25,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Bairro Marmeleiro ,SN	675,00	675,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Bairro Marmeleiro ,SN	579,83	612,04	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Bairro Marmeleiro ,SN	723,78	723,78	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Bairro Marmeleiro ,SN	619,76	619,76	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Bairro Marmeleiro ,SN	511,98	511,98	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Jardim dos Pinheiros ,SN	708,51	708,51	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Jardim dos Pinheiros ,SN	470,15	470,15	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Jardim dos Pinheiros ,SN	850,00	807,50	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Jardim dos Pinheiros ,SN	750,00	712,50	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Jardim dos Pinheiros ,SN	855,00	855,00	1,0000	1,0000

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

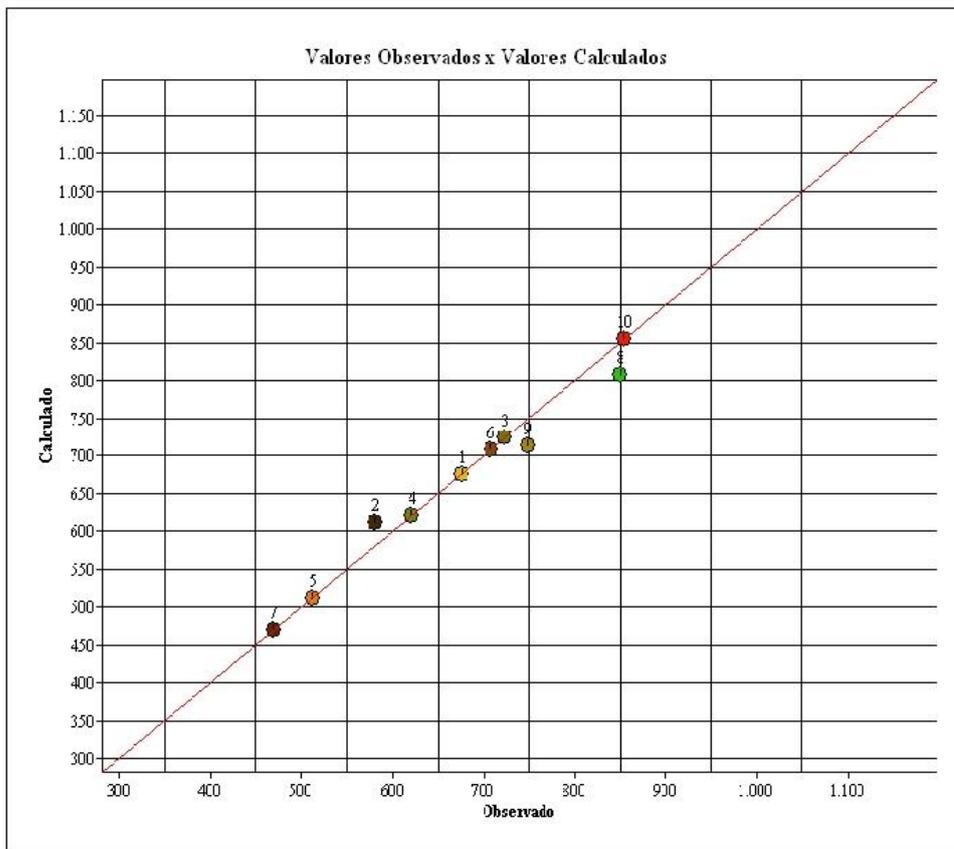
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 20:45, sob o número WTAT23702233806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011001-53.2014.8.26.0008 e código EdkTdZgP.

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

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	675,00	675,00
2	579,83	612,04
3	723,78	723,78
4	619,76	619,76
5	511,98	511,98
6	708,51	708,51
7	470,15	470,15
8	850,00	807,50
9	750,00	712,50
10	855,00	855,00

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : Estrada Soberana SN Marmeleiro ATIBAIA - SP Data : 26/10/2023  
 Cliente : Avaliação  
 Área m² : 835,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 674,40  
 Desvio Padrão : 130,30  
 - 30% : 472,08  
 + 30% : 876,72

Coefficiente de Variação : 19,3200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 669,62  
 Desvio Padrão : 120,25  
 - 30% : 468,74  
 + 30% : 870,51

Coefficiente de Variação : 17,9600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 669,62  
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 669,62000 VALOR TOTAL (R\$): 559.134,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 617,03  
 INTERVALO MÁXIMO : 722,21

INTERVALO MÍNIMO : 612,64  
 INTERVALO MÁXIMO : 726,60

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**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 26/10/2023 às 20:45, sob o número WTAT23702233806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011001-53.2014.8.26.0008 e código EdkTdZgP.

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

### 3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo III – 11.<sup>a</sup> Zona, cuja frente de referência (Fr) não se aplica.

O Coeficiente de profundidade (Cp) não se aplica.

O Coeficiente de frente (Cf) não se aplica.

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			"f"	"p"			
Fr	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>			C <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

### 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**

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

- Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce). Obs.: Ce definido para 11.<sup>a</sup> Zona – não se aplica.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores quanto à consistência do terreno

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

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

**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**

- Fatores de restrições legais ao seu pleno aproveitamento

- Áreas *non aedificandi* de qualquer natureza: projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

- Fatores de acesso indireto:

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

- Terreno encravado: aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

- Terreno de fundo: aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;

- Terreno interno: aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionados em Listagem de Valores. (Art. 7º da Lei 10.235, de 16/12/86).

**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**

### 3.2.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias será utilizado o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que está baseada na NBR 14.653-2.

#### A) Valores unitários:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP através de sua Câmara de Avaliações recomenda que quando utilizado o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Sem desoneração . R8-N  
**1.956,58**  
 ▼ -0,05%

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações” conforme Tabela a seguir.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

## 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**

#### 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

#### 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**

### 2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

## 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**

## 2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou rebóco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

#### 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**

**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) relativo ao padrão dessa construção.

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas 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: vhmochini@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>

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

### 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**

---

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

#### **4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO**

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

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

##### **4.1.1.- LOTE 1 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.175 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 902,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 669,62/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$VT = 902,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 669,62/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 603.997,24}$

Ou em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 604.000,00**

(seiscentos e quatro mil reais)

Base: outubro de 2023.

---

#### **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**

---

#### **4.1.2.- LOTE 2 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.176 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 835,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 669,62/m<sup>2</sup>

Fator de depreciação lote encravado: 0,5

Substituindo e calculando:

$VT = 835,00 \text{ m}^2 \times R\$ 669,62/\text{m}^2 \times 0,5 = \underline{R\$ 279.566,35}$

Ou em números redondos:

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

(duzentos e oitenta mil reais)

Base: outubro de 2023.

#### **4.1.3.- LOTE 3 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.177 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.310,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 669,62/m<sup>2</sup>

Fator de depreciação lote encravado: 0,5

Substituindo e calculando:

$VT = 1.310,00 \text{ m}^2 \times R\$ 669,62/\text{m}^2 \times 0,5 = \underline{R\$ 438.601,10}$

Ou em números redondos:

**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**

---

**VALOR DO TERRENO = R\$ 439.000,00**

(quatrocentos e trinta e nove mil reais)

Base: outubro de 2023.

**4.1.4.- LOTE 4 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.178 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.033,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 662,69/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VT = 1.033,00 m<sup>2</sup> x R\$ 669,62/m<sup>2</sup> = R\$ 691.717,46

Ou em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 692.000,00**

(seiscentos e noventa e dois mil reais)

Base: outubro de 2023.

**4.1.5.- LOTE 5 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.179 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.000,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 662,69/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

VT = 1.000,00 m<sup>2</sup> x R\$ 662,69/m<sup>2</sup> = R\$ 662.690,00

**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**

---

Ou em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 663.000,00**

(Seiscentos e sessenta e três mil reais)

Base: outubro de 2023.

#### **4.1.6.- ÁREA RESERVADA DA QUADRA C – Matrícula nº 12.648 – CRI/Atibaia**

VT = Valor do terreno procurado

At = 3.531,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 669,62/m<sup>2</sup>

Fator de depreciação lote encravado: 0,5

Substituindo e calculando:

VT = 3.531,00 m<sup>2</sup> x R\$ 669,62/m<sup>2</sup> x 0,5 = R\$ 1.182.214,11

Ou em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 1.182.000,00**

(um milhão, cento e oitenta e dois mil reais)

Base: outubro de 2023.

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

O cálculo para o valor das construções será considerado segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, e

---

#### **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**

---

adotada para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda.

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

##### **4.2.1.1.- EDIFICAÇÃO 1 – matrícula nº 9.178 (Lote 4)**

Considerando-se que a edificação 1 se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 2. - Casa e no padrão 2.4 “Padrão Simples” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1.- Casa

Padrão Construtivo: 2.4 - Padrão Simples

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8N

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.956,58/m^2 = R\$ 2.929,00 m^2$

Área construída = 318,64 m<sup>2</sup>

Idade física = 45 anos

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 318,64 m<sup>2</sup>

V<sub>u</sub> = valor unitário da construção = R\$ 2.929,00/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

#### **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**

---

X = Idade real = 45 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

K = 0,3892

Substituindo e calculando:

$VB = 318,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.929,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3892 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 477.250,52

Ou em números redondos:

**VALOR DAS BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO 1) = R\$ 477.000,00**

(quatrocentos e setenta e sete mil reais)

#### **4.2.1.2.- EDIFICAÇÃO 2 – matrícula nº 9.175 (Lote 1)**

Considerando-se que a edificação 2 se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 2. - Casa e no padrão 2.2 “Padrão Proletário” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1.- Casa

Padrão Construtivo: 2.2 - Padrão Proletário

Valor Unitário Adotado: 0,734 x R8N

$Vu = 0,734 \times \text{R\$ } 1.956,58/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.436,13 \text{ m}^2$

Área construída = 59,00 m<sup>2</sup>

Idade física = 30 anos

---

#### **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**

---

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 59,00 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário da construção = R\$ 1.436,13/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 30 anos

Ir = Vida Referencial = 60 anos

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

K = 0,5119

Substituindo e calculando:

$VB = 59,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.436,13/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 51.645,65

Ou em números redondos:

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 52.000,00**

(cinquenta e dois mil reais)

#### **4.2.1.3.- EDIFICAÇÃO 3 – matrícula nº 12.648 (área reservada)**

Considerando-se que a edificação 3 se enquadra na classe 1 – Residencial, grupo 2. - Casa e no padrão 2.3 “Padrão Econômico” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

#### **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**

---

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1.- Casa

Padrão Construtivo: 2.3 - Padrão Econômico

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8N

$Vu = 1,070 \times R\$ 1.956,58/m^2 = R\$ 2.093,54 m^2$

Área construída = 72,00 m<sup>2</sup>

Idade física = 30 anos

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = área construída = 72,00 m<sup>2</sup>

Vu = valor unitário da construção = R\$ 2.093,54 m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade real = 30 anos

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = E (necessitando de reparos simples)

K = 0,5748

Substituindo e calculando:

$VB = 72,00 m^2 \times R\$ 2.093,54/m^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$

VB = R\$ 99.460,90

Ou em números redondos:

**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**

---

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 99.000,00**

(noventa e nove mil reais)

#### **4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

##### **4.3.1.- LOTE 1 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.175 – CRI/Atibaia**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 604.000,00 + R\$ 52.000,00 = \underline{R\$ 656.000,00}$$

##### **4.3.2.- LOTE 2 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.176 – CRI/Atibaia**

Considerando-se que sobre o lote não existem benfeitorias erigidas, temos que: **VI = VT = R\$ 280.000,00**

##### **4.3.3.- LOTE 3 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.177 – CRI/Atibaia**

Considerando-se que sobre o lote não existem benfeitorias erigidas, temos que: **VI = VT = R\$ 439.000,00**

##### **4.3.4.- LOTE 4 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.178 – CRI/Atibaia**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 692.000,00 + R\$ 477.000,00 = \underline{R\$ 1.169.000,00}$$

#### **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**

---

#### **4.3.5.- LOTE 5 DA QUADRA C – Matrícula nº 9.179 – CRI/Atibaia**

Considerando-se que sobre o lote não existem benfeitorias erigidas, temos que: **VI = VT = R\$ 663.000,00**

#### **4.3.6.- ÁREA RESERVADA DA QUADRA C – Matrícula nº 12.648 – CRI/Atibaia**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 1.182.000,00 + R\$ 99.000,00 = R\$ 1.281.000,00$$

#### **5.- CONCLUSÃO**

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelos seguintes valores de mercado para os imóveis, objeto das matrículas nº 9.175; nº 9.176; nº 9.177; nº 9.178, nº 9.179; e nº 12.648, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP:

##### **Lote 1 da Quadra C – Matrícula nº 9.175**

IC.: 19.012.001.00-0054206 – Área de terreno = 902,00 m<sup>2</sup> – Edificação 2

$$VI (1) = R\$ 656.000,00$$

(seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

##### **Lote 02 da Quadra C – Matrícula nº 9.176**

IC.: 19.012.001.00-0054206 – Área de terreno = 835,00 m<sup>2</sup> (lote encravado)

$$VI (2) = R\$ 280.000,00$$

(duzentos e oitenta mil reais)

#### **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**

**Lote 03 da Quadra C - Matrícula nº 9.177**

IC.: 19.012.003.00-0054204 – Área de terreno = 1.310,00 m<sup>2</sup> (lote encravado)

**VI (3) = R\$ 439.000,00**

(quatrocentos e trinta e nove mil reais)

**Lote 04 da Quadra C - Matrícula nº 9.178**

IC.: 19.012.003.00-0054204 – Área de terreno = 1.033,00 m<sup>2</sup> – Edificação 1

**VI (4) = R\$ 1.169.000,00**

(um milhão, cento e sessenta e nove mil reais)

**Lote 05 da Quadra C - Matrícula nº 9.179**

IC.: 19.012.005.00-0054202 – Área de terreno = 1.000,00 m<sup>2</sup>

**VI (5) = R\$ 663.000,00**

(seiscentos e sessenta e três mil reais)

**Área Reservada da Quadra C - Matrícula nº 12.648**

IC. 19.012.004.00-0054196 – Área de terreno = 3.531,00 m<sup>2</sup> (lote encravado) – Edificação 3

**VI (6) = R\$ 1.281.000,00**

(um milhão, duzentos e oitenta e um mil reais)

**VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS = R\$ 4.488.000,00**

(quatro milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil reais)



Base: outubro / 2023.

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@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 26/10/2023 às 20:45, sob o número WTAT23702233806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011001-53.2014.8.26.0008 e código EdkTdZgP.

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

---

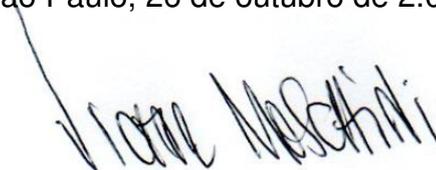
## 6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação de 102 (cento e duas) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2.023.



**Eng. Victor Hugo Moschini**

**CREA: 5070300331**

---

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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