

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DO VIII - FORO REGIONAL – TATUAPÉ, DESTA CAPITAL**

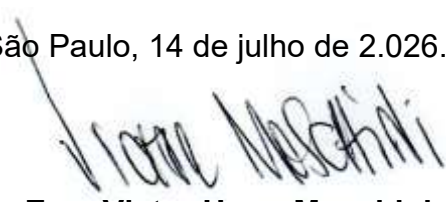
PROCESSO Nº. 0110785-64.2007.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **TATUAPÉ TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, em face de **SYSTEM PUBLICIDADE LTDA. E OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua do Engenho, 284 (Lote 4 da Quadra 10) - Loteamento Portal do Carmo, bairro do Guaecá, São Sebastião/SP, CEP:11614-364.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de julho de 2.026.


Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 37.492, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião /SP

Rua do Engenho, nº 284, (Lote 4 da Quadra 10)

Loteamento Portal do Carmo, Guaecá, São Sebastião – SP

R\$ 1.215.000,00

(Um milhão, duzentos e quinze mil reais)

Base: julho / 2026



Fachada do imóvel avaliando, em projeção para a Rua do Engenho.

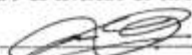
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 37.492, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião (fls. 1.281/1.285):

CNM nº 119958.2.0037492-41		
REGISTRO DE IMÓVEIS		
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO		
LIVRO N.º DOIS - REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA 37.492	FICHA 1	DATA 29/outubro/2001
IMÓVEL: "TERRENO constituído pelo lote n.º quatro (4), da quadra n.º dez (10), do loteamento denominado "Portal do Carmo", localizado no Sítio Guaecá, Bairro do Guaecá, neste município e comarca, medindo 12,00m (doze metros) de frente, igual medida na linha do fundo, por 33,40m (trinta e três metros e quarenta centímetros) da frente ao fundo, em ambos os lados, encerrando uma área superficial de 400,80m² (quatrocentos metros e oitenta decímetros quadrados), confrontando na frente com a Rua do Engenho, no lado direito de quem da referida rua o olha, com o lote n.º cinco (5), no lado esquerdo com o lote n.º três (3) e no fundo com o lote n.º nove (9)".		
PROPRIETÁRIA: GUAROMINS IMÓVEIS LTDA., com sede à Rua Gumercindo Saraiva, n.º 96, São Paulo, Capital, inscrita no CGC (MF) sob n.º 46.663.480/0001-71.		
ORIGEM: R. 1, feito em 9 de fevereiro de 1.982, na matrícula n.º 16.729, neste Cartório.		
O substituto do Oficial:  (Jessé Borges de Souza Júnior)		

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. 1.341.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

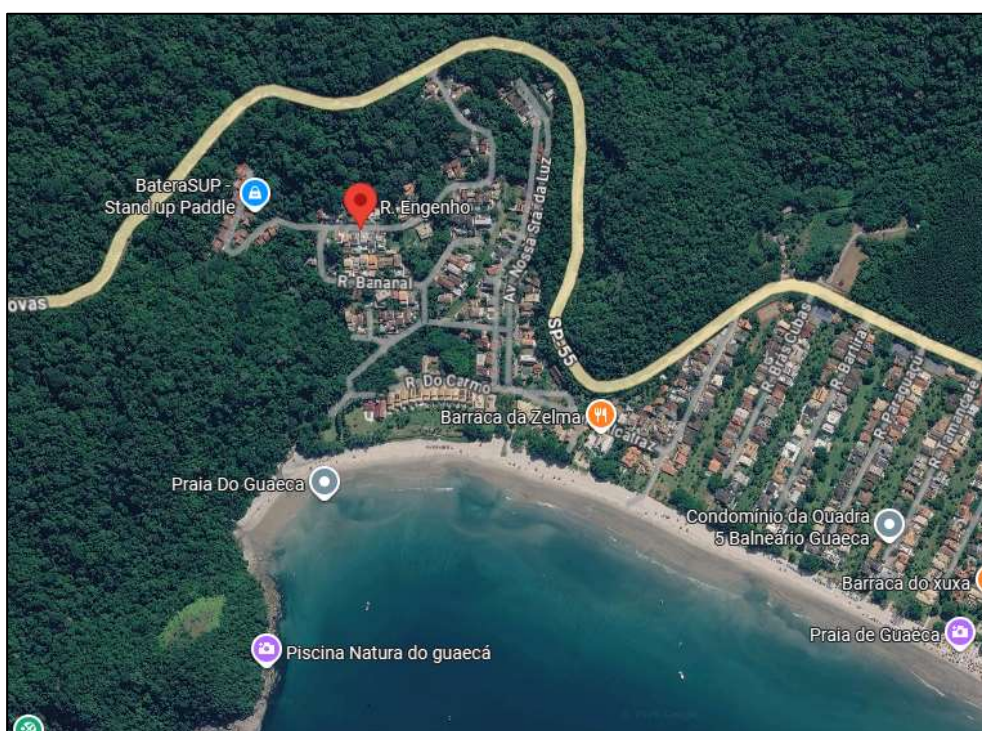
Trata-se de terreno localizado na localizado na Rua do Engenho, 284 (Lote 4 da Quadra 10) - Loteamento Portal do Carmo, bairro do Guaecá, São Sebastião/SP, CEP:11614-364.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Sebastião, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Rodovia BR-101 (SP-055), no trecho de acesso a portaria do Loteamento denominado "Portal do Carmo", onde se localiza o imóvel avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Aspectos gerais dos acessos ao loteamento “Portal do Carmo”, pela Rodovia BR-101 (SP-055), altura do Km 138/137, do lado direito de quem se descola à São Sebastião (centro).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Aspectos gerais da Rua do Engenho no trecho onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Aspectos gerais da Praia do Guaecá.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Sebastião, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: **3134.134.1166.0200.0000**

	MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 11608-614 - CNPJ 46.482.832/0001-92 Telefone: (12) 3891-2000 / Website: https://saosebastiao.ibr.com.br	
---	--	---

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2026

Nº: CVV-99816/2026
Chave: YZKWNQY

Em atenção a solicitação, certifico as informações do imóvel inscrito no cadastro do Município de São Sebastião/SP. O valor venal mencionado abaixo, corresponde ao lançamento atualizado do exercício de 2026.

REQUERIMENTO:
NOME REQUERENTE: VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA
CPF REQUERENTE: 350.468.288-47
PROTOCOLO:
DATA: 10/07/2026

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE WAGNER BARBOSA VERMELHO	CPF: 573.303.448-34
I.C. REDUZIDO: 32920	I.C.: 3134.134.1166.0200.0000
LOGRADOURO: RUA DO ENGENHO, Nº 0	CEP: 11614-364
BAIRRO: GUAEC?	LOTE: 4
BLOCO:	QUADRA:
ÁREA DO TERRENO: 401,00 (m²)	ÁREA DO PREDIÓ: 45,68 (m²)
	TESTADA: 12,00 (m)
	GRAVAMES: N°0

VALOR VENAL:
TERRENO: R\$ 402.314,00 (Quatrocentos e Dois Mil e Trezentos e Quatorze Reais)
PREDIÓ: R\$ 16.897,03 (Dezesseis Mil, Oitocentos e Nove e Sete Reais e Três Centavos)
TOTAL: R\$ 419.211,03 (Quatrocentos e Dezenove Mil, Duzentos e Onze Reais e Três Centavos)

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Sebastião-SP atualizar os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

E por ser verdade firmo a presente, da qual ficará cópia arquivada nesta repartição.

57o Sebastião/SP, 10 de julho de 2026




JOÃO ANTUNES DIAS JUNIOR
CPF/CNPJ: 419.561.348-59
Chefe de Divisão de Cadastro Fiscal

EMISSOR: | MATRÍCULA:

Data de Impressão: 10/07/2026 10:51:46
Emissor:
Desenvolvido por IBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®
Página 1 de 1

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

 MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO IPTU - 2026 									
I.C. REDUZIDO		EXERCÍCIO		I.C.		DATA EMISSÃO		CONTROLE	
32520		2026		3134.134.1166.0205.0000		07/12/2025		REAL 3756030	
DADOS DO CONTRIBUINTE:								DATAS DE VENCIMENTO	
ESPOLIO DE WAGNER BARBOSA VERMELHO									
CPF/CNPJ: 573.303.448-34									
TERRENO TOTAL (m²)		PROFUNDIDADE (m)		TESTADA (m)		CONSTRUÇÃO (m²)		UNICA 1	
401,00		33,42		12,00		45,88		12/01/2026	
VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$)		VALOR VENAL PREDIAL (R\$)		VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)		ALÍQUOTA (%)		1ª PARCELA	
402.314,00		16.897,03		419.211,03		1,00		12/01/2026	
VALOR DO IPTU (R\$)		VALOR DO IPV (R\$)		TAXA DE COLETA DE LIXO / OUTROS (R\$)		VALOR TOTAL ANUAL (R\$)		2ª PARCELA	
4.023,14		168,97		282,70		4.474,87		10/02/2026	
VALOR REDUÇÕES (R\$)				VALOR A PAGAR (R\$)		4.474,87		3ª PARCELA	
				0,00				10/07/2026	
				ENDEREÇO DO IMÓVEL				4ª PARCELA	
				RUA DO ENGENHO, Nº 0, GUACUÁ - SÃO SEBASTIÃO/SP - CEP:				10/09/2026	
				11614-354 LOTE 4				5ª PARCELA	
								10/11/2026	
								6ª PARCELA	
								10/12/2026	
								7ª PARCELA	
								11/01/2026	
								8ª PARCELA	
								11/02/2026	
								9ª PARCELA	
								11/03/2026	
								10ª PARCELA	
								11/04/2026	
								11ª PARCELA	
								11/05/2026	
								12ª PARCELA	
								11/06/2026	
								13ª PARCELA	
								11/07/2026	
								14ª PARCELA	
								11/08/2026	
								15ª PARCELA	
								11/09/2026	
								16ª PARCELA	
								11/10/2026	
								17ª PARCELA	
								11/11/2026	
								18ª PARCELA	
								11/12/2026	
								19ª PARCELA	
								12/01/2026	
								20ª PARCELA	
								12/02/2026	
								21ª PARCELA	
								12/03/2026	
								22ª PARCELA	
								12/04/2026	
								23ª PARCELA	
								12/05/2026	
								24ª PARCELA	
								12/06/2026	
								25ª PARCELA	
								12/07/2026	
								26ª PARCELA	
								12/08/2026	
								27ª PARCELA	
								12/09/2026	
								28ª PARCELA	
								12/10/2026	
								29ª PARCELA	
								12/11/2026	
								30ª PARCELA	
								12/12/2026	
								31ª PARCELA	
								13/01/2026	
								32ª PARCELA	
								13/02/2026	
								33ª PARCELA	
								13/03/2026	
								34ª PARCELA	
								13/04/2026	
								35ª PARCELA	
								13/05/2026	
								36ª PARCELA	
								13/06/2026	
								37ª PARCELA	
								13/07/2026	
								38ª PARCELA	
								13/08/2026	
								39ª PARCELA	
								13/09/2026	
								40ª PARCELA	
								13/10/2026	
								41ª PARCELA	
								13/11/2026	
								42ª PARCELA	
								13/12/2026	
								43ª PARCELA	
								14/01/2026	
								44ª PARCELA	
								14/02/2026	
								45ª PARCELA	
								14/03/2026	
								46ª PARCELA	
								14/04/2026	
								47ª PARCELA	
								14/05/2026	
								48ª PARCELA	
								14/06/2026	
								49ª PARCELA	
								14/07/2026	
								50ª PARCELA	
								14/08/2026	
								51ª PARCELA	
								14/09/2026	
								52ª PARCELA	
								14/10/2026	
								53ª PARCELA	
								14/11/2026	
								54ª PARCELA	
								14/12/2026	
								55ª PARCELA	
								15/01/2026	
								56ª PARCELA	
								15/02/2026	
								57ª PARCELA	
								15/03/2026	
								58ª PARCELA	
								15/04/2026	
								59ª PARCELA	
								15/05/2026	
								60ª PARCELA	
								15/06/2026	
								61ª PARCELA	
								15/07/2026	
								62ª PARCELA	
								15/08/2026	
								63ª PARCELA	
								15/09/2026	
								64ª PARCELA	
								15/10/2026	
								65ª PARCELA	
								15/11/2026	
								66ª PARCELA	
								15/12/2026	
								67ª PARCELA	
								16/01/2026	
								68ª PARCELA	
								16/02/2026	
								69ª PARCELA	
								16/03/2026	
								70ª PARCELA	
								16/04/2026	
								71ª PARCELA	
								16/05/2026	
								72ª PARCELA	
								16/06/2026	
								73ª PARCELA	
								16/07/2026	
								74ª PARCELA	
								16/08/2026	
								75ª PARCELA	
								16/09/2026	
								76ª PARCELA	
								16/10/2026	
								77ª PARCELA	
								16/11/2026	
								78ª PARCELA	
								16/12/2026	
								79ª PARCELA	
								17/01/2026	
								80ª PARCELA	
								17/02/2026	
								81ª PARCELA	
								17/03/2026	
								82ª PARCELA	
								17/04/2026	
								83ª PARCELA	
								17/05/2026	
								84ª PARCELA	
								17/06/2026	
								85ª PARCELA	
								17/07/2026	
								86ª PARCELA	
								17/08/2026	
								87ª PARCELA	
								17/09/2026	
								88ª PARCELA	
								17/10/2026	
								89ª PARCELA	
								17/11/2026	
								90ª PARCELA	
								17/12/2026	
								91ª PARCELA	
								18/01/2026	
								92ª PARCELA	
								18/02/2026	
								93ª PARCELA	
								18/03/2026	
								94ª PARCELA	
								18/04/2026	
								95ª PARCELA	
								18/05/2026	
								96ª PARCELA	
								18/06/2026	
								97ª PARCELA	
								18/07/2026	
								98ª PARCELA	
								18/08/2026	
								99ª PARCELA	
								18/09/2026	
								100ª PARCELA	
								18/10/2026	
								101ª PARCELA	
								18/11/2026	
								102ª PARCELA	
								18/12/2026	
								103ª PARCELA	
								19/01/2026	
								104ª PARCELA	
								19/02/2026	
								105ª PARCELA	
								19/03/2026	
								106ª PARCELA	
								19/04/2026	
								107ª PARCELA	
								19/05/2026	
								108ª PARCELA	
								19/06/2026	
								109ª PARCELA	
								19/07/2026	
								110ª PARCELA	
								19/08/2026	
								111ª PARCELA	
								19/09/2026	
								112ª PARCELA	
								19/10/2026	
								113ª PARCELA	
								19/11/2026	
								114ª PARCELA	
								19/12/2026	
								115ª PARCELA	
								20/01/2026	
								116ª PARCELA	
								20/02/2026	
								117ª PARCELA	
								20/03/2026	
								118ª PARCELA	
								20/04/2026	
								119ª PARCELA	
								20/05/2026	
								120ª PARCELA	
								20/06/2026	
								121ª PARCELA	
								20/07/2026	

2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Rodovia BR-101 (SP-055) e de logradouros circunvizinhos, a destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas de padrão médio e superior.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 263/2021, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Sebastião e dá outras providências.

O local em causa integra a Macroárea Qualificação da Urbanização “Z4”.

De acordo com o Decreto Nº 62.913, de 08 de novembro de 2017, que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte, e dá providências correlatas, a Macroárea de Qualificação da Urbanização é compatível territorialmente com o definido pelo ZEE/LN Z4T, onde os Planos e Programas objetivarão a meta de conservação ou recuperação de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da zona com áreas verdes.

Na Macroárea de Qualificação da Urbanização ficam estabelecidos os seguintes condicionantes e parâmetros urbanísticos básicos:

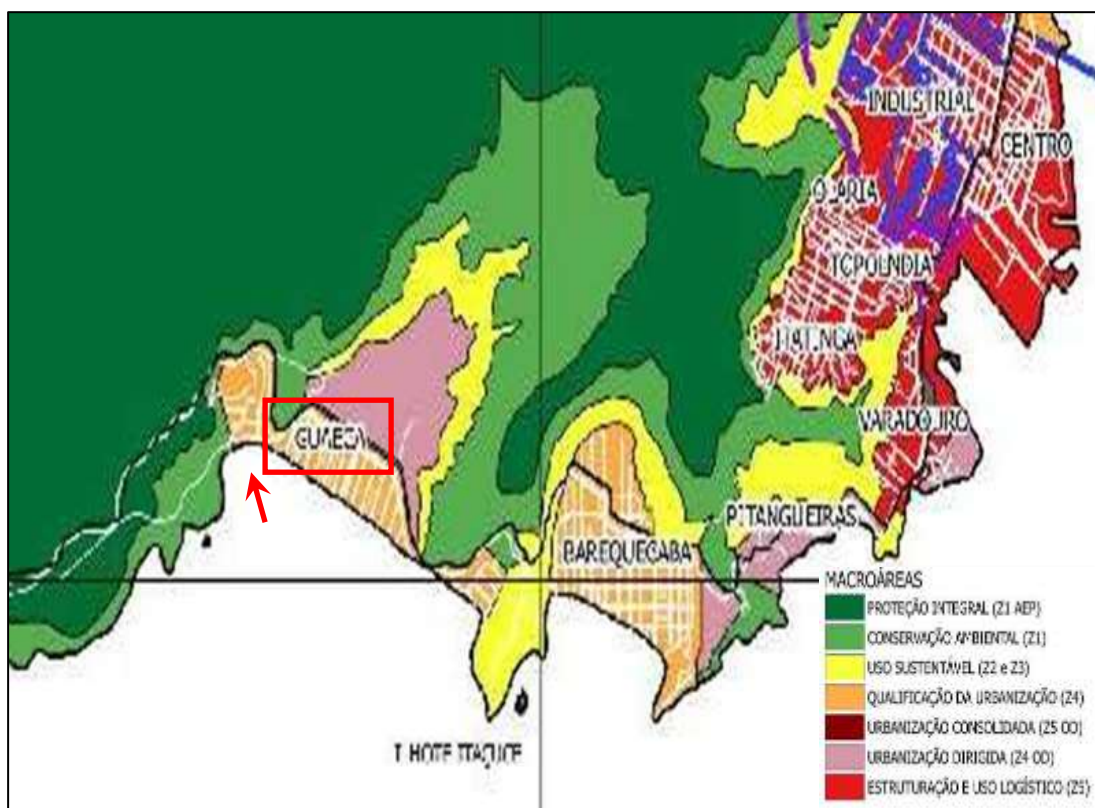
- I - Taxa de Usos e Atividades (TUA) de até 60% (sessenta por cento);
- II - Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 40% (quarenta por cento);
- III – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de 0,1;
- IV – Coeficiente de Aproveitamento Básico de 1,2;
- V - Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,8.

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

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



2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato regular, topografia em acentuado, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 12,00 metros em projeção para a Rua do Engenho (Lote 4 – Quadra 10), Zodíaco e área total de 400,80 m², correspondendo a uma profundidade equivalente de 33,40 metros, conforme matrícula nº 37.492, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

IMÓVEL: “TERRENO constituído pelo lote n.º quatro (4), da quadra n.º dez (10), do loteamento denominado “Portal do Carmo”, localizado no Sítio Guaecá, Bairro do Guaecá, neste município e comarca, medindo 12,00m (doze metros) de frente, igual medida na linha do fundo, por 33,40m (trinta e três metros e quarenta centímetros) da frente ao fundo, em ambos os lados, encerrando uma área superficial de 400,80m² (quatrocentos metros e oitenta decímetros quadrados), confrontando na frente com a Rua do Engenho, no lado direito de quem da referida rua o olha, com o lote n.º cinco (5), no lado esquerdo com o lote n.º três (3) e no fundo com o lote n.º nove (9)”.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma piscina e jacuzzi edificadas em concreto armado/alvenaria com revestimento em azulejos cerâmicos, abrigo para casa de máquinas em blocos de concreto, em estado de abandono sem valor comercial.

As características do imóvel, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



Aerofotografia ilustrando a localização do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Aerofotografia ilustrando as características gerais do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



Aerofotografia ilustrando as características gerais do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Fachada do imóvel em projeção para a Rua do Engenho.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Aspectos gerais do acesso e abrigo dos medidores de energia e água,

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Escada de acesso a piscina e jacuzzi.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Aspectos gerais da piscina.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Outras vistas da piscina.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Aspectos gerais da piscina.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Outra vista da piscina e casa de máquinas.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

RUA DO ENGENHO, Nº 284 – LOTE 4 DA QUADRA 10



Aspectos gerais da área livre nos fundos do terreno.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

3.1 - TERRENO

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

3.1.2.- TRATAMENTO POR FATORES

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

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

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

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

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

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

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

ser maior que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 7 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado a seguir.

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

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

elasticidade de preços

localização

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

fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, resultando a média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma em: **gmf = R\$ 2.924,16/m² - julho / 2.026.**

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO ZESAITIAO-SP-2024

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 13/07/2026

SETOR : 3134

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua da Fazenda

NÚMERO : 3N

COMP. : BAIRRO : Oliveira

CIDADE : SAO ZESAITIAO-SP

CRP. : 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 (A1) m²: 425.00

TESTADA - (t0) m: 12.00

PROF. EQUIV. (Pw) : 35.42

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO : Regular

ESGUTA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00

ADICIONAL 02: 1.00

ADICIONAL 03: 1.00

ADICIONAL 04: 1.00

ADICIONAL 05: 1.00

ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00

IMOBILIÁRIA : G e V Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (12)-991303057

OBSERVAÇÃO :

Terreno com piscina de 65m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pw :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA Cf :	-0.04	FT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	2.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Pc :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Cu :	0.00	FT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRAFIA Pt :	-0.15	
		VALOR UNITÁRIO : 3.176.47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.356.26
		VARIAÇÃO : 0.8142
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 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 14/07/2026 às 15:24 , sob o número WTAT26700941571. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0110785-64.2007.8.26.0008 e código XZpbNmzF.

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





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA:SAO SEBASTIAO - SP - 2024

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA:13/07/2026

SETOR:SI34

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL:0.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua do Soranai

NÚMERO:00

COMP:

Bairro:Guiseacó

CIDADE:SAO SEBASTIAO-SP

UF:SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) m²:505.00

TESTADA - (d1) m:13.34

PROF. EQUIV. (Pw):36.31

ACESSIBILIDADE:Direto

FORMATO:Regular

ESQUINA:NÃO

TOPOGRAFIA:em declive acima de 20%

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\$):1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0.00

IMOBILIÁRIA:Imobiliária Família

CONTATO:Aline Carmona

TELEFONE:(12)-981298370

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pw:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Pc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Cu:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Pt:		

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 14/07/2026 às 15:24 , sob o número WTAT26700941571. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0110785-64.2007.8.26.0008 e código XZpbNmzF.

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO ZESASTIAO - SP - 2024

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 13/07/2026

SETOR : 3134

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Engenho

NÚMERO : 329

COMF : Lote 23

BAIRRO : Guvercô

CIDADE : SAO ZESASTIAO - 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 (A) m²: 425,95

TESTADA - (Ct) m: 12,00

PROF. EGREV. (Pw) : 35,90

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO : Regular

ESQUINA : NÃO

TOPOGRAFIA : calço para os fundos de 6% 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\$) : 1.790.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Família

CONTATO : Aline Camara

TELEFONE : (12)-981298370

OBSERVAÇÃO :

Terreno com piscina de 65m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec :	0,00	PT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	PT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	PT ADICIONAL 03 : 0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	PT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	PT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cu :	0,00	PT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,04	
		VALOR UNITÁRIO : 3.891,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.363,57
		VARIAÇÃO : 0,9066
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JESAITIAO - SP - 2024

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 13/07/2026

SETOR : 3134

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Engenho

NÚMERO : 30P

COMF. : Lote 23

BAIRRO : Guapeçá

CIDADE : SAO JESAITIAO - SP

CRP. :

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 (A1) m²: 766.00

TESTADA - (a2) m: 31.3F

PROF. EQUIV. (Pw) : 24.67

ACESSIBILIDADE: Direto

FORMATO : Regular

ESGUTA : NÃO

TOPOGRAFIA : calçada para as fundas de 6% até 10%

CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 434.00 m²

FABRIL CONTE: casa fina

CONSERVAÇÃO : c-regular

COEF. PADRÃO: 2.000

IDADE REAL : 20

gros

COEF.DE DEPRECIACÃO (d): 0.507

CUSTO BASE (R\$): 2.221.44

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 8

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.394.767,04

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00

ADICIONAL 02: 1.00

ADICIONAL 03: 1.00

ADICIONAL 04: 1.00

ADICIONAL 05: 1.00

ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0.00

IMOBILIÁRIA : Riviera Imobiliária

CONTATO : corretor

TELEFONE : (12)-38853301

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pw :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA Cf :	-0.15	FT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	2.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRAFIA Ft :	-0.04	
		VALOR UNITÁRIO : 4.368.93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.560.35
		VARIAÇÃO : 0.8180
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 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 14/07/2026 às 15:24 , sob o número WTAT26700941571. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0110785-64.2007.8.26.0008 e código XZpbNmf.

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO SEBASTIAO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2026

SETOR : 3134

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Engenho

NÚMERO : 32F

COMF. : Lote 23

BAIRRO : Guacema

CIDADE : SAO SEBASTIAO - 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 (A_t) m² : 80,00

TESTADA - (C_t) m : 12,00

PROF. EGREV. (P_e) : 37,50

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : calça para os fundos de 108,0 até 208

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 m²

PADRÃO CONSTR. : casa média

CONSERVAÇÃO : e-reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,000

IDADE REAL : 25 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,696

CUSTO BASE (R\$) : 2.221,44

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 120.577,55

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Família

CONTATO : Aline Camara

TELEFONE : (12)-981296370

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO R _{oc} :	FF ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 2.894,78
TESTADA C _t :	FF ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.768,72
PROFUNDIDADE C _p :	FF ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0287
FRENTES MÚLTIPLAS C _m :	FF ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA F _c :	FF ADICIONAL 05 :	
ÁREA C _u :	FF ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA F _t :		

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 14/07/2026 às 15:24 , sob o número WTAT26700941571. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0110785-64.2007.8.26.0008 e código XZpbNmzF.

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





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO SEBASTIAO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2026

SETOR : 0134

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Engenho

NÚMERO : 30P

COMP. : Lote 24

BAIRRO : Guacema

CIDADE : SAO SEBASTIAO - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO

☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 425.98

TESTADA - (d) m: 13.00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30.77

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : calçada para os fundos de 10m até 20m

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\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0.00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Família

CONTATO : Aline Carmona

TELEFONE : (12)-981298370

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pnc :	0.00	PT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA Cf :	-0.05	PT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	PT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	PT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Pc :	0.00	PT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Cu :	0.00	PT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRAFIA Pt :	0.06	
		VALOR UNITÁRIO : 3.149.18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.305.23
		VARIAÇÃO : 1.0114
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 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 14/07/2026 às 15:24 , sob o número WTAT26700941571. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0110785-64.2007.8.26.0008 e código XZpbNmzF.

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




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO SEBASTIAO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2026
SETOR: 3134	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Nossa Senhora do Lúz	NÚMERO: 300		
COMP: Lote 13 Quadra 8	BAIRRO: Guadecá	CIDADE: SÃO SEBASTIAO - 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 (A): 438,00	TESTADA - (C): 11,00	PROF. EGIVY - (Pe): 36,90	
ACESSIBILIDADE: Direto	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 30%			
CONSISTÊNCIA: seca			
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\$): 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Família		
CONTATO: Aline Camara		TELEFONE: (12)-981296370

OBSERVAÇÃO:

Área Útil 438 m²
 Área Total 626,20 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Cu:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,04	
		VALOR UNITÁRIO: 2.488,78
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.340,47
		VARIAÇÃO: 0,9066
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua do Engenho, 284 - Lote 4 Quadra 10 - Portal do Carmo - Guadalupe DATA : 14/07/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SANTOS - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive acima de 20%
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua da Fazenda, 3N	3.176,47	2.586,26	0,8142	1,0000
☒ 2	Rua do Bananal, 02	3.011,81	2.846,55	0,9451	1,0000
☒ 3	Rua do Engenho, 329	3.591,72	3.263,57	0,9086	1,0000
☒ 4	Rua do Engenho, 329	4.368,53	3.560,33	0,8150	1,0000
☒ 5	Rua do Engenho, 329	2.694,79	2.766,72	1,0267	1,0000
☒ 6	Rua do Engenho, 329	3.169,16	3.205,23	1,0114	1,0000
☒ 7	Rua Nossa Senhora da Luz, 320	2.465,75	2.240,47	0,9086	1,0000

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

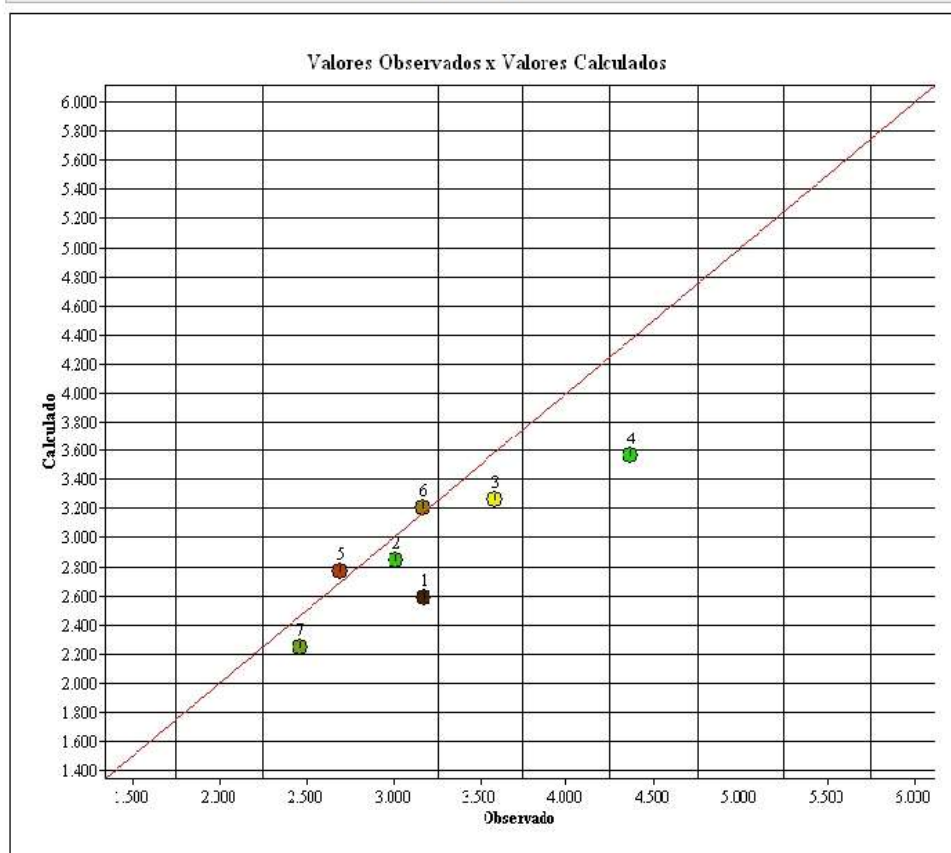
VICTOR HUGO MOSCHINI SILVA – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237
MEMBRO APEJESP: 2320



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.176,47	2.586,26
2	3.011,81	2.846,55
3	3.591,72	3.263,57
4	4.368,53	3.560,33
5	2.694,79	2.766,72
6	3.169,16	3.205,23
7	2.465,75	2.240,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

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

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



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno **Local :** Rua do Engenho - Portal do Carmo 284 Lote 04 - Quadra 10 Guarecá **Data :** 14/07/2026
Cliente : Avaliação Lote 4 Quadra 10 Portal do Carmo
Área m² : 400,80 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 3.211,16
 Desvio Padrão : 625,74
 - 30% : 2.247,82
 + 30% : 4.174,53

Coeficiente de Variação : 19,4900

VALORES HOMOGENIZADOS

Média Unitários : 2.924,16
 Desvio Padrão : 449,32
 - 30% : 2.046,91
 + 30% : 3.801,41

Coeficiente de Variação : 15,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Caracter do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa oito aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mensado usados	12 ☐	6 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mensado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,89 ± 1,26 ☒	0,60 ± 2,00 ☐	0,40 ± 2,60 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.924,16
 TESTADA: 0,0400
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.032,76000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 1.215.528,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.679,61
 INTERVALO MÁXIMO : 3.168,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.692,21
 INTERVALO MÁXIMO : 3.373,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

3.1.3.- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$V_t = A_t \times (V_u + C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

C_f = Coeficiente de frente

C_p = Coeficiente de profundidade

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

O Coeficiente de frente (C_f) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (F_p) e a Frente de referência (F_r), onde:

$$C_f = (F_p/F_r)^f, \text{ dentro dos limites, } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r, \text{ ou seja:}$$

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Obs.: O expoente “f” é admitido como sendo igual a “0,20”.

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2.^a Zona Residencial Horizontal Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

Para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), será empregada a fórmula:

$$Cp = (Pmi/Pe)^p$$

Para Pe inferior a $1/2Pmi$ adota-se $Cp = (0,5)^p$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:

$$Cp = 1/[(Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^p\}]$$

Para Pe superior a $3Pma$, adota-se na fórmula acima $Pe = 3Pma$

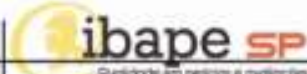
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 2ª Zona (Residencial Horizontal Médio):

- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros
- Frente de referência 10,00 metros
- Área de referência do lote 250,00 m ²



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO MANGUEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(EXERCÍCIO DE 1ª GRADE – TÍTULO DE ENGENHEIRO)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais						
		Referências		Expoente do Fator Frente											
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _M	"f"	"p"	C _a	C _a							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.23	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência das esquinas ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	900 - 2.500 (1)*					
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1)*					

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Topografia	Depreciação	Fator ^a
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		

- Fatores quanto à consistência do terreno:

Situação	Depreciação	Fator ^a
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		

4.- CÁLCULO AVALIATÓRIO

4.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado

At = 400,80 m²

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.924,16/m²

Fp = 10,00 m

Fr = 12,00 m (testada e referência)

Pe = 33,40 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Expoente do fator frente “f” = 0,20

Expoente do fator profundidade “p” = 0,50

4.1.1. - CÁLCULO DO FATOR FRENTE

$$Cf = (Fp/Fr)^{0,20} = (12,00/10,00)^{0,20} = 1,037137289$$

4.1.2. - CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

$$Cp = 1,00$$

4.1.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$Vu = R\$ 2.924,16 \times [1 + (1,037137289 - 1) + (1 - 1)] = \text{R\$ } 3.032,76/\text{m}^2$$

4.1.3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 3.032,76/\text{m}^2 \times 400,80 \text{ m}^2 = R\$ 1.215.530,20$$

Ou, em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.215.000,00

(um milhão, duzentos e quinze mil reais)

Base: julho / 2026

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

5.- CONCLUSÃO

Tendo em vista os cálculos avaliatórios desenvolvidos, conclui-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel com área de terreno de 400,80 m², matriculado sob nº 37.492, no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, localizado na Rua do Engenho, nº 284, Lote 04 da Quadra 10, Bairro Guaecá, São Sebastião / SP:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 37.492, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião /SP
**Rua do Engenho, nº 284, (Lote 4 da Quadra 10), loteamento Portal
do Carmo, bairro do Guaecá, São Sebastião – São Paulo**

R\$ 1.215.000,00

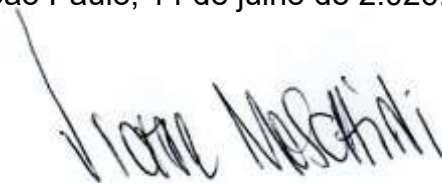
(Um milhão, duzentos e quinze mil reais)

Base: julho / 2026

6.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 42 (quarenta e duas) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 14 de julho de 2.026.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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