

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO.**

PROCESSO N° 0016137-17.2024.8.26.0002

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Condomínio**
Exequente: **Lidiane Dias Leal Cavalieri**
Executado: **Márcio Cavalieri Horst Kupka**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel situado na **Rua Olaviano Gabriel de Oliveira, nº 74**, Vila Iza, Santo Amaro, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 368.425, 11º CRI de São Paulo/SP.

1.2 - Às fls. 10 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 25/26) e executada no dia **10 de outubro de 2024**, com início às 11:00 horas no imóvel mencionado em 1.1.1 retro.

1.4 – A vistoria foi acompanhada pelo proprietário e habitante do imóvel, Sr. **Márcio Cavalieri Horst Kupka** (executado).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em questão situa-se na **Rua Olaviano Gabriel de Oliveira, nº 74**, no quarteirão completado pelas Ruas Darwin, Lindolfo Gomes e Nova Galícia, Vila Iza, Santo Amaro, São Paulo/SP.

Trata-se de uma região bastante ativa na cidade de São Paulo, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

residenciais térreos e de múltiplos andares, comércio local e transporte e serviços públicos essenciais.

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel residencial em questão encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo (IPTU) sob nº 090.447.0162-9, conforme matrícula 368.425 do 11º CRI de São Paulo.

Características gerais do imóvel:

2.2.1. TERRENO:

a) **topografia:** em nível com a via pública.

b) **dimensões** (matrícula nº 368.425 – 11º CRI de São Paulo):

- frente: 3,40 m;
- fundo: 3,40 m;
- laterais (frente aos fundos de ambos os lados): 19,30 m;
- área total: **65,82 m²**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 27 de julho de 2010.	
368.425	01		

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Passagem ou Travessa Particular dos Pinhos, nº 80, no Bairro do Aterrado, 29º Subdistrito - Santo Amaro, e seu respectivo terreno medindo 3,40m de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 19,30m, da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 65,62m², confinando do lado direito com o prédio nº 74, do lado esquerdo com o prédio nº 86, ambos da Passagem ou Travessa Particular dos Pinhos, e nos fundos com quem de direito.

CONTRIBUINTE:- 090.444.0162-9

PROPRIETÁRIOS:- GILBERTO PEREIRA COSTA, brasileiro, solteiro, maior, industriário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Auri Verde, nº 1.370; MANAZIEL LUIZ DE SOUZA, pintor, e sua mulher LEZIR COSTA DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua H, nº 21; e MILTON DE SOUZA, mecânico de manutenção, e sua mulher LINDALVA COSTA DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua H, nº 21.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 247.467, deste Serviço Registral, feita em 02 de abril de 1974.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.1/368.425:- ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
 Pelo instrumento particular de 01 de julho de 2010, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: a)- a Passagem ou Travessa Particular dos Pinhos denomina-se atualmente Rua Olaviano Gabriel de Oliveira; b)- o prédio 80 da Rua Olaviano Gabriel de Oliveira teve sua numeração alterada para 74, sendo lançado com 63.00m² de área construída, conforme prova o aviso de mudança de denominação e numeração expedida em 26/07/2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, certidão de dados cadastrais do Imóvel expedida em 02/07/2010, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo, e conformidade com a planta da quadra 444 do setor fiscal municipal 090. A inserção da área construída é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio, e o Decreto Municipal nº 13.908 de 05/11/1976.
 Data da matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.2. EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno mencionado constatamos a existência de uma edificação tipo sobrado, geminado com os prédios números 70 (direita) e 76 (esquerda), contendo:

a) pavimento térreo: garagem com cobertura zetaflex (1 carro), sala, escada para o pavimento superior, cozinha, lavabo e quintal com área de serviço;

b) pavimento superior: 2 dormitórios e banheiro

As principais características construtivas verificadas são:

a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

b - alvenaria: de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos da fachada: reboco;

d - esquadrias e ferragens: de ferro e madeira;

e - cobertura: telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;

f - pinturas: esmalte e látex;

g - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco e gradil metálico;

i - pisos internos: tacos de madeira e cerâmica;

j - revestimento interno: reboco e azulejos (banheiros, cozinha e área de serviço);

k - forros: laje de concreto aparente e rebocada, sem forros na cobertura da frente.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de Conservação: Bom.



1. Vista da fachada do imóvel e da garagem.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Tomada da Rua Olaviano Gabriel de Oliveira e a posição do imóvel sub judice.



3. Vista interna da garagem.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. Pavimento térreo. Vista geral da sala no sentido da cozinha.



5. Pavimento térreo. Vista geral da sala no sentido da garagem.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



6. Pavimento térreo. Vista geral da cozinha.



7. Pavimento térreo. Vista geral da cozinha no sentido da sala.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Pavimento térreo. Vista geral do lavabo e da área de serviço.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



9. Pavimento térreo. Vista geral da área de serviço e do quintal.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



10. Pavimento superior. Vista geral do dormitório 1.



11. Pavimento superior. Vista geral do dormitório 2.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



12. Pavimento superior. Vista geral do banheiro e da escada para o pavimento térreo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O **Tratamento dos dados** da amostra (com 10 elementos – Anexo 01), bem como a definição do **valor de mercado mais provável do imóvel** em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da **Regressão Linear/Inferência Estatística**, observando-se os procedimentos

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

básicos constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

Foi empregado o software "**SISDEA Windows 1.72 – Regressão Linear e Redes Neurais**", de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e vagas de garagem), obtido por meio de **Inferência Estatística/Regressão Linear**, apresentou os seguintes resultados:

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

- Área total = 63,00
- Vagas de garagem = 1

VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

- VALOR TOTAL
- Mínimo (3,08%) = 436.020,30
- **Médio = 449.853,51**
- Máximo (3,28%) = 464.593,22

- INTERVALO PREDIÇÃO
- Mínimo (6,14%) = 422.236,68
- Máximo (7,00%) = 481.335,77

- CAMPO DE ARBITRIO
- RL Mínimo = 382.375,48
- RL Máximo = 517.331,54

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor de mercado do imóvel em questão, ou seja:

V_{IMÓVEL} - DEZEMBRO/2024 = R\$ 450.000,00
(quatrocentos e cinquenta mil reais)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFICADA	DORMIT.	BANHO.	VAGAS	FATOR FONTE	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)
1	CA3274	115,00	2	2	1	0,90	689.000,00	620.100,00
2	JN2207	160,00	2	3	2	0,90	600.000,00	540.000,00
3	CT035	197,00	2	2	3	0,90	700.000,00	630.000,00
4	BL19095	90,00	2	2	2	0,90	559.000,00	503.100,00
5	RR93776	80,00	2	3	2	0,90	550.000,00	495.000,00
6	PU13fahtd	73,00	2	1	2	0,90	480.000,00	432.000,00
7	2098	64,00	2	1	2	0,90	460.000,00	414.000,00
8	MR97521	64,00	2	2	1	0,90	494.000,00	444.600,00
9	18236	70,00	2	1	1	0,90	424.000,00	381.600,00
10	4415	62,00	2	1	1	0,90	522.000,00	469.800,00

DADO	SIM	NÃO	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS DE GARAGEM	VALOR TOTAL (R\$)
1	X		CA3274	115,00	1	620.100,00
2		X	JN2207	160,00	2	540.000,00
3	X		CT035	197,00	3	630.000,00
4			BL19095	90,00	2	503.100,00
5	X		RR93776	80,00	2	495.000,00
6	X		PU13fahtd	73,00	2	432.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

7	X		2098	64,00	2	414.000,00
8	X		MR97521	64,00	1	444.600,00
9		X	18236	70,00	1	381.600,00
10	X		4415	62,00	1	469.800,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- quarta-feira, 4 de dezembro de 2024

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	8

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9714339 / 0,9798048
Coefficiente de determinação:	0,9436838
Fisher - Snedecor:	41,89
Significância do modelo (%):	0,01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	41,892
Não Explicada	0,000	5	0,000	
Total	0,000	7		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total} = +6,014132106\text{E-}007 + 9,047138138\text{E-}005 / \text{Area total} + 1,854789818\text{E-}007 * \text{Vagas de garagem}$$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	8,93	0,03
Vagas de garagem	x	3,34	2,06
Valor total	1/y	3,02	2,93

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,56	0,88
Valor total	0,90	0,97

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor total	-0,21	0,83

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III

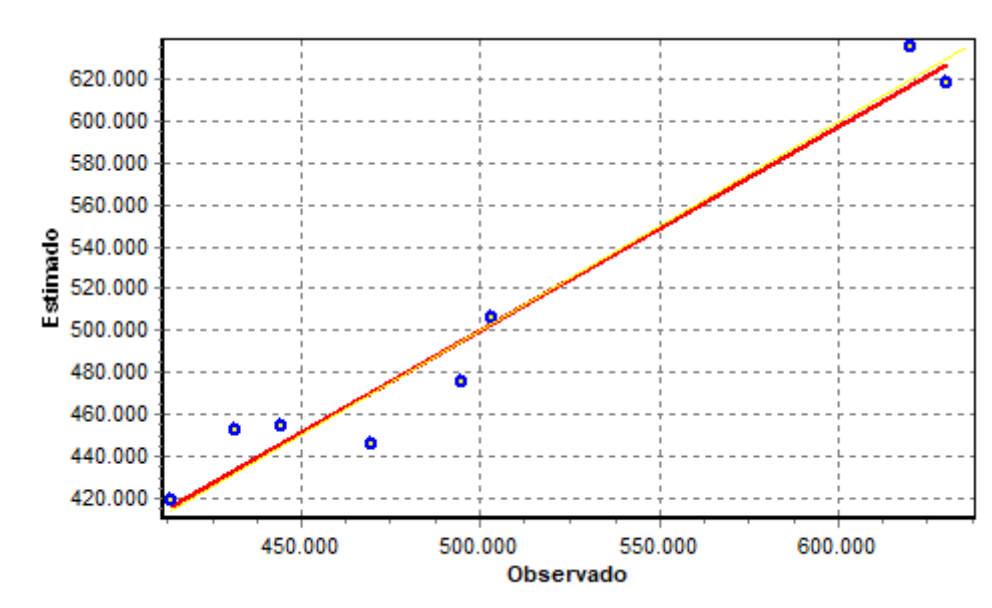
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
---	--	----	----	----	-----

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 32 (trinta e duas) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- Laudo de Avaliação – fls. 1 a 24.
- Pesquisa e Homogeneização dos elementos pesquisados – fls. 25 a 32.

São Paulo, 04 de dezembro de 2024.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE CASAS A VENDA NA VILA ISA E ENTORNO, SÃO PAULO/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Localização:	Rua Olaviano Gabriel de Oliveira, 118, Vila Isa, São Paulo/SP.
Informante:	Paulista Imóveis – fone: (11) 5090.7070 e 98701.0186
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	CA3274
Data	dezembro/2024
Construção:	115,00 m ²
Características:	2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 689.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Localização:	Rua Dr. Francisco Petrarca Lelo, Vila Isa, São Paulo/SP.
Informante:	J. Nogueira Imóveis – fone (11) 5524.2002 e 97541.3857
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	JN2207
Data	dezembro/2024
Construção:	160,00 m ²
Características:	2 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 600.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

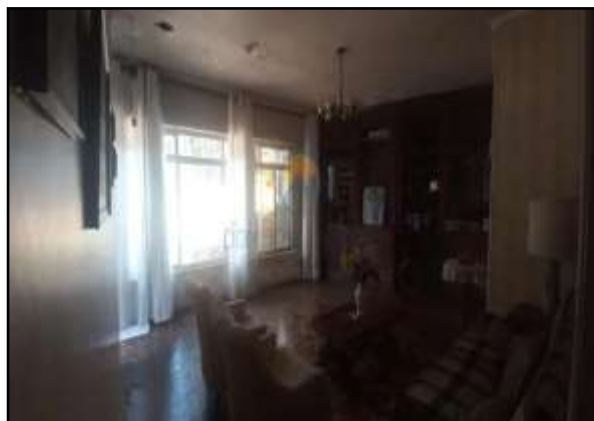
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização: Rua João Columna, 64, Vila Isa, São Paulo/SP.
Informante: Dom José Imóveis – fone (11) 3562.6278
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: CT035_2-3173962
Data: dezembro/2024
Construção: 197,00 m²
Características: 2 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas de garagem.
Preço: R\$ 700.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)



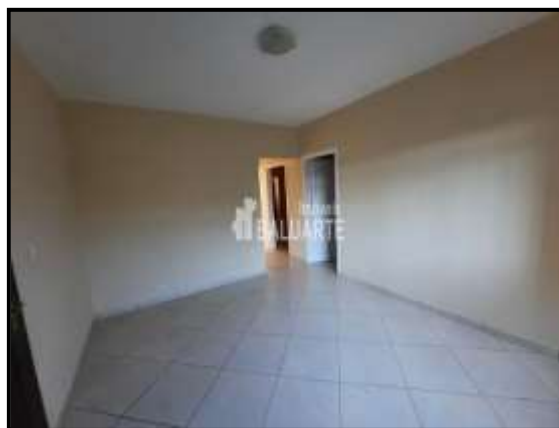
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Localização:	Rua João Francisco de Moura, 790, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante:	Baluarte Imóveis – fone (11) 5524.6868 e 99369.1000
Fonte:	Vivareal (site)
Código do Imóvel:	BL19095
Data	dezembro/2024
Construção:	90,00 m ²
Características:	2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 559.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Localização:	Rua Herminda Branca da Borba, 100, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante:	Robson Alves Sanches – fone (11) 96755.1000
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	RR93776
Data	dezembro/2024
Construção:	80,00 m ²
Características:	2 dormitórios, 3 banheiros, 2 vagas de garagem.
Preço:	R\$ 550.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Localização: Rua Santo André, 510, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante: RI Prime Digital – fone (11) 92001.8557
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: PU13fahtd
Data: dezembro/2024
Construção: 73,00 m²
Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem.
Preço: R\$ 480.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Localização: Rua Pierre de Baranger, 579, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante: Shalon Imóveis – fone (11) 94030.8383
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: 2098
Data: dezembro/2024
Construção: 64,00 m²
Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem.
Preço: R\$ 460.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Localização: Rua Orlando Pinto Ribeiro, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante: Sheib Imóveis – fone (11) 5523.0177 e 92431.0077
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: MR97521
Data: dezembro/2024
Construção: 64,00 m²
Características: 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga de garagem.
Preço: R\$ 494.000,00
Fator Fonte: 0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

Localização:	Rua Ernesto Rothchild, 16, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante:	Sky Realty Corretora de Imóveis – fone: (11) 94714.2528
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	18236
Data	dezembro/2024
Construção:	70,00 m ²
Características:	2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem.
Preço:	R\$ 424.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

Localização: Rua Eugenio Portal, 8, Campo Grande, São Paulo/SP.
Informante: Jardim Golf Imóveis – fone: (11) 94321.9191
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: 4415
Data: dezembro/2024
Construção: 62,00 m²
Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem.
Preço: R\$ 522.000,00
Fator Fonte:



QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA EDIFICADA	DORMIT.	BANHO.	VAGAS	FATOR FONTE	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR HOMOG. (R\$)
1	CA3274	115,00	2	2	1	0,90	689.000,00	620.100,00
2	JN2207	160,00	2	3	2	0,90	600.000,00	540.000,00
3	CT035	197,00	2	2	3	0,90	700.000,00	630.000,00
4	BL19095	90,00	2	2	2	0,90	559.000,00	503.100,00
5	RR93776	80,00	2	3	2	0,90	550.000,00	495.000,00
6	PU13fahtd	73,00	2	1	2	0,90	480.000,00	432.000,00
7	2098	64,00	2	1	2	0,90	460.000,00	414.000,00
8	MR97521	64,00	2	2	1	0,90	494.000,00	444.600,00
9	18236	70,00	2	1	1	0,90	424.000,00	381.600,00
10	4415	62,00	2	1	1	0,90	522.000,00	469.800,00