

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO / SP.

PROCESSO Nº 1067207-87.2023.8.26.0100
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Repte: ZR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.
Reqdo: MAX MEGA ARENA O TEMPLO DO E-SPORTS LTDA-ME E OUTRO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado
nos AUTOS em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem
como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui
respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o
seguinte:

LAUDO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21, sob o número WJMJ25409407695. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 18
V. CONCLUSÃO	PÁG. 19
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 20

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento Nº 33, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO BELA VISTA”, situado à Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, Vila Matilde, São Paulo/SP.

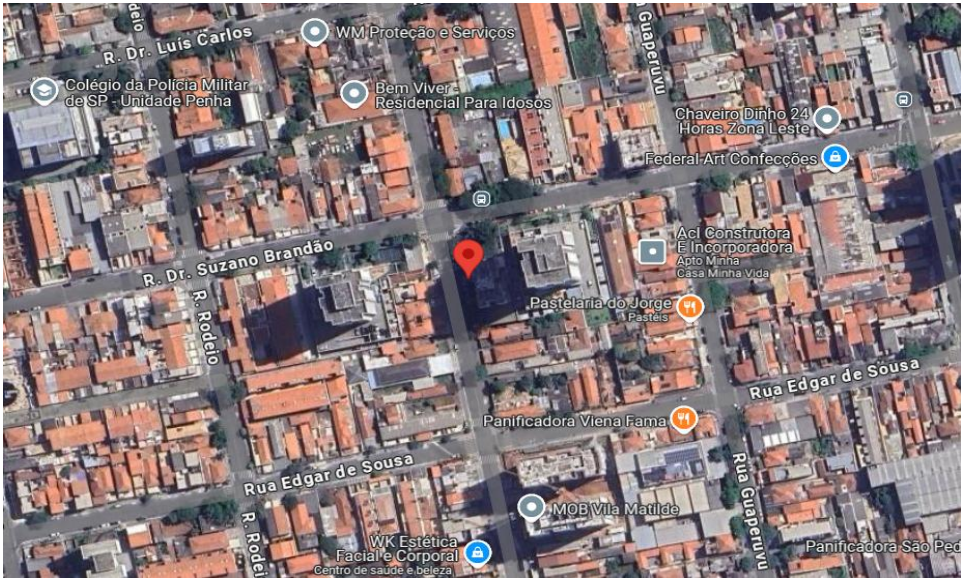
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 33, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO BELA VISTA”, situado à Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, Vila Aricanduva, São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: Apartamento número nº 33, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO BELA VISTA”, situado à Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, no 38º subdistrito Vila Aricanduva, contendo a área útil privativa de 55,795m², a área comum de 65,649m², a área total de 121,444m² e direito a uso de 01 (uma) vaga simples coberta de garagem no 1º ou 2º subsolos, correspondendo-lhe, no terreno e demais partes de propriedade, uso e serventia comuns, uma fração ideal de 3,09089%

CONTRIBUINTE: 057.018.0018-0



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 111278.2.0091351-41

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

91.351

ficha

1

São Paulo, 12 de julho de 1.994

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 33, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO BELA VISTA", situado à Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área - - útil privativa de 55,795m2, a área comum de 65,649m2, a área total de 121,444m2, e direito a uso de 01 (uma) vaga simples coberta de garagem no 1º ou 2º subsolos, correspondendo-lhe, no terreno e demais partes de propriedade, uso e serventia - comuns, uma fração ideal de 3,09089%.

PROPRIETÁRIA:- FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Lavandisca nº 465, 2º an - dar, sala 23, inscrita no CGC/MF sob nº 54.986.542/0001-04.

CONTRIBUINTE:- 057.018.0018-0 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- R-2 na matrícula nº 59.469 deste.

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “**EDIFÍCIO BELA VISTA**”, é composto por 1 torre com 8 andares, sendo 4 apartamentos por andar com elevador.

Constam na área comum do residencial: salão de festas, salão de jogos, playground, quadra e churrasqueira.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos e recuos.

DO APARTAMENTO:

O apartamento possui a seguinte distribuição:

3 quartos, sala, 1 banheiro, cozinha e lavanderia.

-**Área:** 55,795 m²

-**Conservação:** Regular e reparos simples.

-**Idade aparente:** 30 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

8

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da área externa.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJM125409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 03

Vista do playground.



FOTO 04

Vista da churrasqueira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 05

Vista do salão de festas.



FOTO 06

Vista do salão de jogos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

11



FOTO 07

Vista da academia.



FOTO 08

Vista da quadra.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

12

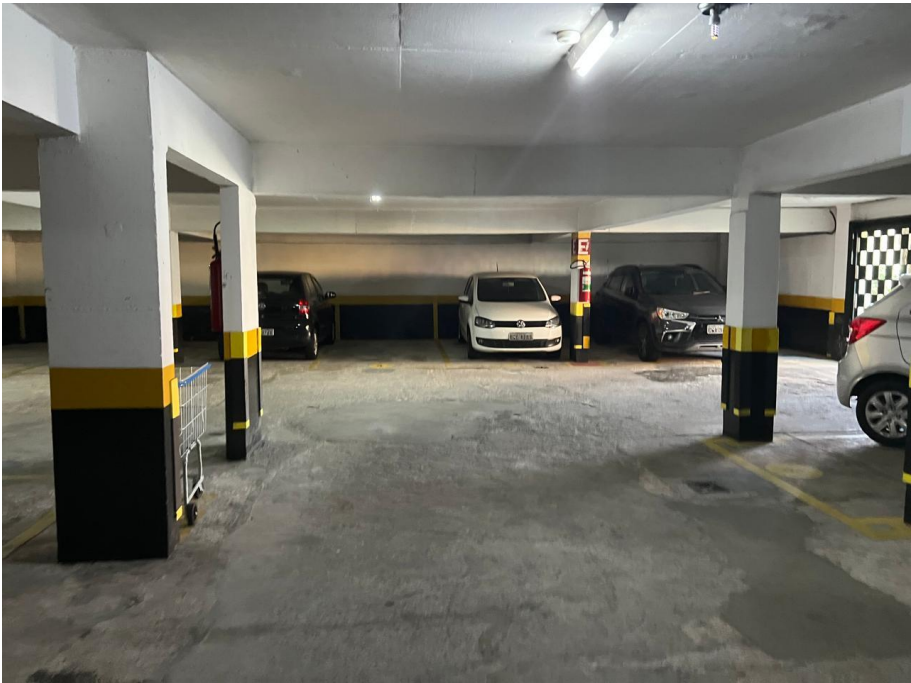


FOTO 09

Vista da garagem.



FOTO 10

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 11

Vista do hall.



FOTO 12

Vista dos elevadores.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 13

Vista do numero de identificação do apartamento.



FOTO 14

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

15



FOTO 15

Vista do quarto.



FOTO 16

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 17

Vista do quarto.



FOTO 18

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 19

Vista da cozinha de outro ângulo.



FOTO 20

Vista da lavanderia.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

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 exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 5.854,19 /m²

Área Privativa..... = 55,795 m²

Svaga = 10,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5x Svaga) x V_u$$

$$V_{Imóvel} = (55,795 + 0,5 x 10,00 m^2) x R\$ 5.854,19/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 355.905,48$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento Nº 33 localizado no 3º andar do Edifício Bela Vista, – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” concluiu-se para o local o valor (arredondado) de **R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais)** para abril de 2025.

O apartamento Nº 33 localizado no 3º andar do Edifício Bela Vista foi calculado em:

R\$ 356.000,00
(trezentos e cinquenta e seis mil reais)

Válido para abril de 2.025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

20

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 20 (vinte) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 24 de abril de 2.025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJM125409407695 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/04/2025			
SETOR : 056	QUADRA : 031	ÍNDICE DO LOCAL : 1.315,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA GENERAL SOUZA NETO		NÚMERO : 400			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.067,00	TESTADA - (cf) m :	22,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	48,50		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926		
CONSERVAÇÃO :	c - regular				
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0		
VAGAS DESCOB.:	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	69,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	69,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0		
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0		
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0		
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	0		
SUB-SOLOS :	0				
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\$) :	519.900,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	CAPITAL SP				
CONTATO :	REF: AP3131	TELEFONE : (11)-26151145			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-38,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.781,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.464,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.278,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7784
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJMJ25409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 2											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/04/2025						
SETOR : 056		QUADRA : 031		ÍNDICE DO LOCAL : 1.315,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA GENERAL SOUZA NETO					NÚMERO : 400						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		1.067,00		TESTADA - (cf) m :		22,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		48,50	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,904		IDADE : 10 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		69,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		69,00									
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		0		SUÍTES :		0		W.C. :		0	
ELEVADORES :		0		PLAYGROUND :		0		QUARTO EMPREGADAS :		0	
SUPERIORES :		0		APTOS/ANDAR :		0		PISCINA :		0	
SALÃO DE FESTAS :		0		SUB-SOLOS :		0					
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\$) : 530.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		NOVA CRIATIVA IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: 2015									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-27469797									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP				FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :		-38,90		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.913,04	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.492,73		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		5.381,41	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,7784	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJMJ25409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/04/2025			
SETOR : 057	QUADRA : 018	ÍNDICE DO LOCAL : 1.278,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA		NÚMERO : 275			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	50,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0		
VAGAS DESCOB.:	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	68,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0		
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0		
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0		
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0		
SUB-SOLOS :	0				
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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	CARREIRA IMÓVEIS				
CONTATO :	REF: A31	TELEFONE : (11)-20937400			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.955,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-187,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.768,62
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9686
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJMJ25409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/04/2025						
SETOR : 057		QUADRA : 018		ÍNDICE DO LOCAL : 1.278,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA					NÚMERO : 275						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		50,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		20,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,687		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0	
VAGAS DESCOB.: 0											
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		56,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		56,00									
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS : 0		SUITES : 0		W.C. : 0		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES : 0		PLAYGROUND : 0		SUPERIORES : 0		APTO/ANDAR : 0		SUB-SOLOS : 0			
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\$) : 425.000,00			VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00						
IMOBILIÁRIA :		SR NEGÓCIOS IMOBILIARIOS									
CONTATO :		REF: 12995									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-947840377									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP											
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.830,36	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-214,75		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		6.615,60	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,9686	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJMJ25409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/04/2025	
SETOR : 057	QUADRA : 018	ÍNDICE DO LOCAL : 1.278,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA		NÚMERO : 275	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.:	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BETH SERRANO NEGÓCIOS IMOBILIARIOS		
CONTATO :	REF: 2118	TELEFONE : (11)-981796343	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-202,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	6.428,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.226,45
		VARIAÇÃO :	0,9686

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJMJ25409407695 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ANEXO II
Cálculos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 15:21 , sob o número WJM125409407695
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067207-87.2023.8.26.0100 e código 8Y0pIgNd.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**29**

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

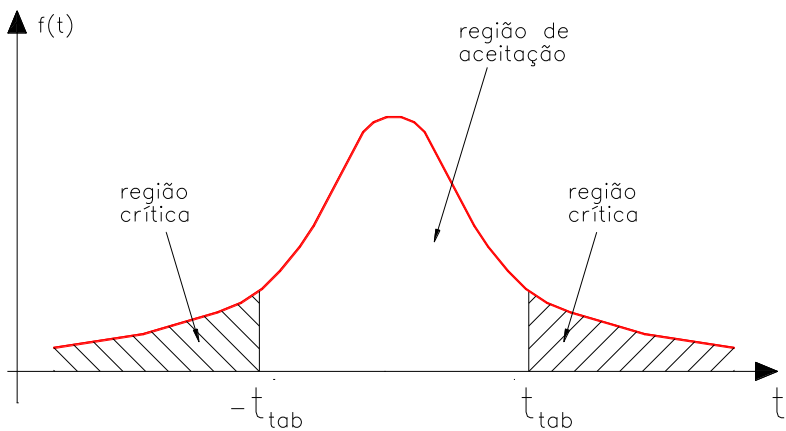
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA GENERAL SOUZA NETO ,400	6.781,30	5.278,86	0,7784
☒ 2	RUA GENERAL SOUZA NETO ,400	6.913,04	5.381,41	0,7784
☒ 3	RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA ,275	5.955,88	5.768,62	0,9686
☒ 4	RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA ,275	6.830,36	6.615,60	0,9686
☒ 5	RUA MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA ,275	6.428,57	6.226,45	0,9686

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de abril/2025**;
- LOCAL:A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

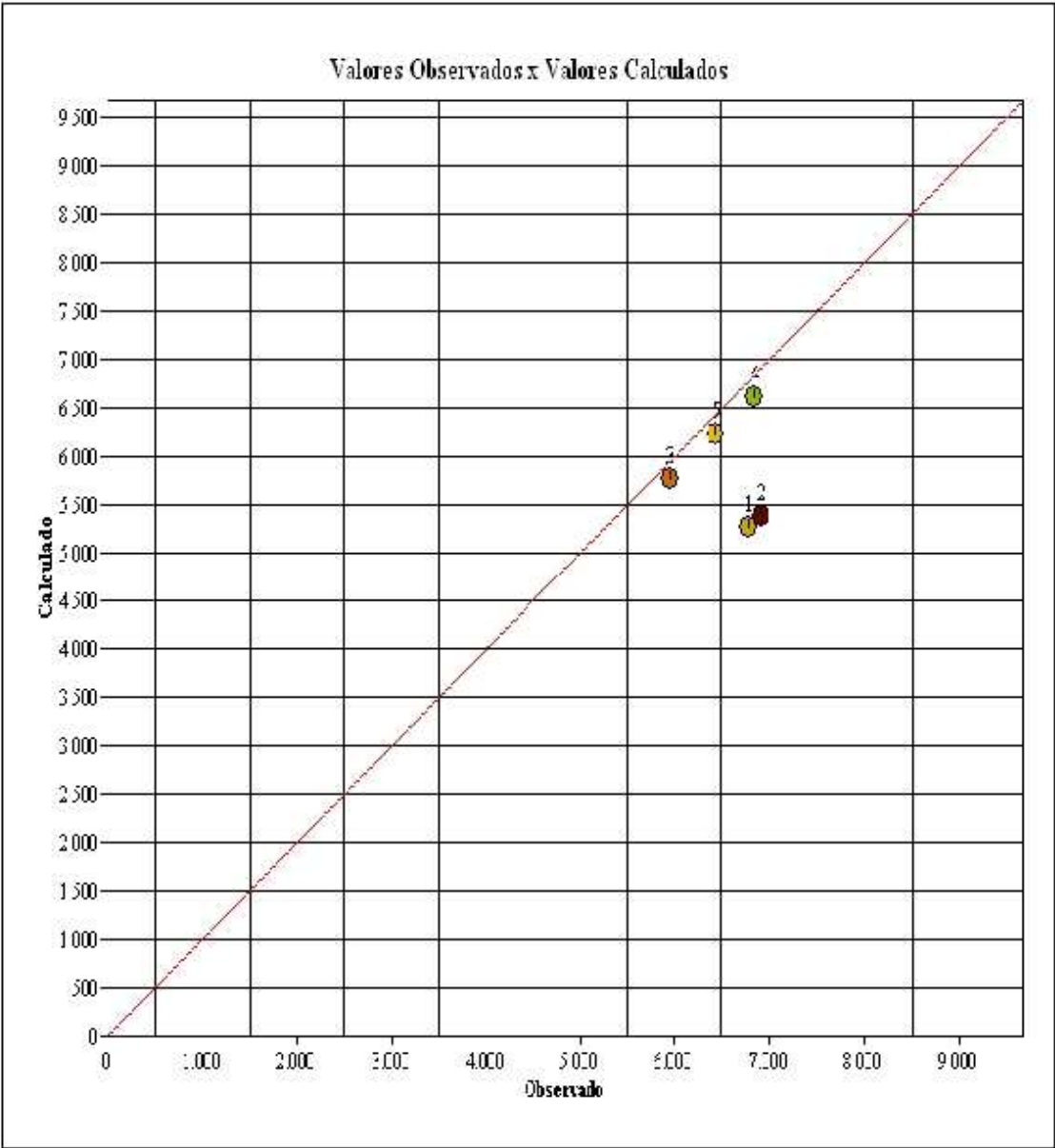
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.781,30	5.278,86
2	6.913,04	5.381,41
3	5.955,88	5.768,62
4	6.830,36	6.615,60
5	6.428,57	6.226,45

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1067202 DATA : 23/04/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.278,00
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.581,83
Desvio Padrão : 395,78
- 30% : 4.607,28
+ 30% : 8.556,38

Coefficiente de Variação : 6,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.854,19
Desvio Padrão : 565,72
- 30% : 4.097,93
+ 30% : 7.610,45

Coefficiente de Variação : 9,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.854,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.854,19000

VALOR TOTAL (R\$) : 326.605,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.466,34
INTERVALO MÁXIMO : 6.242,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.466,34
INTERVALO MÁXIMO : 6.242,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III