

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 3ª VARA
CÍVEL DO FORO DE TABOÃO DA SERRA / SP.

PROCESSO Nº 1002283-68.2018.8.26.0609

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: RONALDO MARTINEZ E OUTRO.

Reqdo: REGINALDO BERTOCCI FONTES.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

2

I. – PRELIMINARES IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 11.403 DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABÃO DA SERRA - SP

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constituído de terreno e construção, situado à Alameda Jupiter nº 79 – Jardim Iolanda, Taboão da Serra / SP.

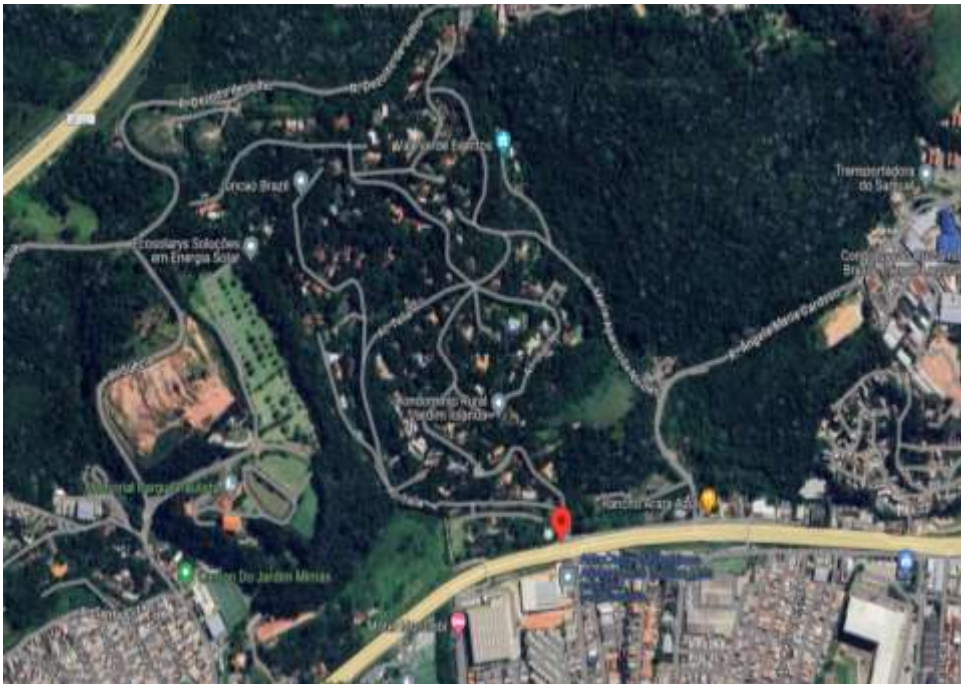
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

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 objeto da presente ação é do imóvel constituído de terreno e construção, situado à Alameda Jupiter nº 79 – Jardim Iolanda, Taboão da Serra / SP, conforme mapa de localização abaixo:

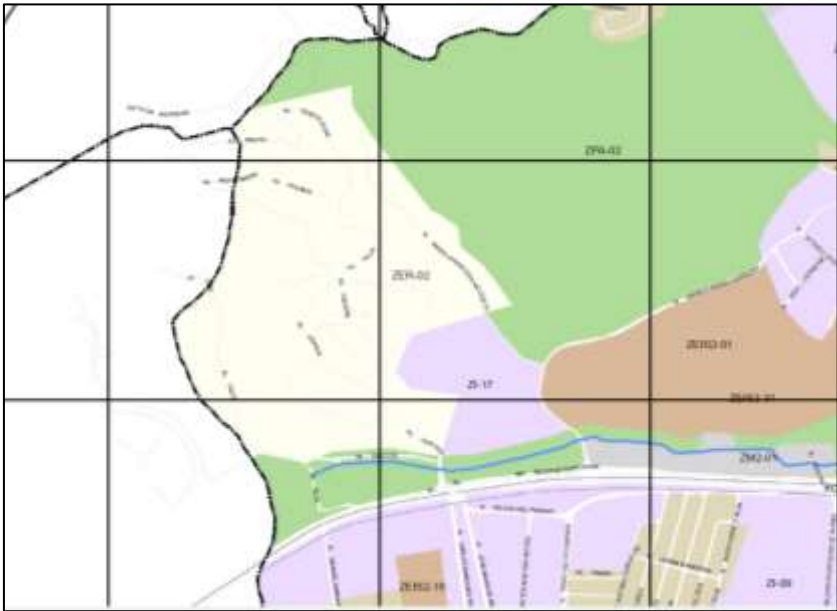


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 III– Zonas de uso Residencial Horizontal, na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZER -02, Zona Exclusivamente Residencial 02.



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. TERRENO

Lote nº 79, da Quadra D, com 77,39 metros de frente para a Alameda Júpter, sendo parte em reta e parte em curva, do lado direito de quem do imóvel olha para a alameda mede, 66,00 metros em reta ligeiramente oblíqua, do lado esquerdo mede 44,00 metros e nos fundos fecha em zero.

Área Total= 1.921,00 m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP

MATRÍCULA

FICHA

11.403

01

Taboão da Serra - SP, 02 de julho de 2013

IMÓVEL: O Lote nº 79, da Quadra D, do Jardim Iolanda, no Bairro das Oliveiras, sítio denominado Estância Maria Antonieta, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 77,39 metros de frente para a Alameda Júpter, sendo parte em reta e parte em curva; do lado direito de quem do imóvel olha para a alameda mede 66,00 metros em reta ligeiramente oblíqua e confronta com o lote nº 80; do lado esquerdo mede 44,00 metros e confronta com o lote nº 81; nos fundos fecha em zero; com a área total de 1.921,00 metros quadrados, localizado no lado esquerdo de quem da Alameda Júpter segue em direção à Estrada São Paulo à Itapecerica.

Código Cadastral Municipal: 36.23263.41.87.0001.00.000.1.

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída total de 583,07 m², conforme dados cadastrais.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada



FOTO 02

Vista da fachada de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista da área externa

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da garagem.



FOTO 06

Vista da sauna.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista do vestiário.



FOTO 08

Vista da piscina.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista do espaço gourmet



FOTO 10

Vista lateral.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista dos fundos.



FOTO 12

Vista da edícula.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista do depósito.



FOTO 14

Vista do salão.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 15

Vista do banheiro.



FOTO 16

Vista do cômodo da edícula

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 17

Vista do escritório.



FOTO 18

Vista da lavadeira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19

Vista da despensa.



FOTO 20

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 21

Vista da copa.



FOTO 22

Vista da sala de jantar.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista da sala de estar.



FOTO 24

Vista do lavabo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 25

Vista do hall.



FOTO 26

Vista da lareira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 27

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 28

Vista do corredor de distribuição

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 29

Vista da sala de TV.



FOTO 30

Vista do dormitório.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 31

Vista do banheiro.



FOTO 32

Vista do hall.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 33

Vista da suíte.



FOTO 34

Vista do closet.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 35

Vista da suíte.



FOTO 36

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 37

Vista closet.



FOTO 38

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 39

Vista do banheiro.



FOTO 40

Vista do closet.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 3ª Zona; Padrão Alto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno =1.921,00 m²

q = Unitário = R\$ 325,57

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 1.921,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 325,57/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 625.419,97$$

(seiscentos e vinte e cinco mil quatrocentos e
dezenove reais e noventa e sete centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 625.419,97 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de julho de 2024, R\$ 2.010,79.

Onde:

V_c = Valor da construção

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Superior**;

Coeficiente R_{8N}: 2,656;

CUB – maio/2024: R\$ **2.010,79/ m²**;

Área construída= **583,07 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos Simples (e)**;

Idade: **25 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **25/70) = 0,36**;

K: (0,36e) = **0,618** - Foc: 0,20 + 0, x (1-0,20) = **0,6944**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_c = 583,07 m² x (2,656 x R\$ 2.010,79/m²) x 0,6944

V_c =R\$ 2.162.346,05

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 625.419,97

Valor da construção = V_c = R\$ 2.162.346,05

Valor total do Imóvel = V_I = R\$ 2.787.766,02

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 2.800.000,00$ - *Válido para agosto/2.024.*
(dois milhões e oitocentos mil reais)

VI. - QUESITOS

VI.1 - FLS. 1681/1682

- 1) Pede-se ao Sr. Perito que descreva as características do imóvel objeto da avaliação, tais como metragem, localização e demais informações pertinentes, destacando a área construída e as características da região onde localizado.

RESPOSTA: O imóvel está localizado no condomínio Iolanda, O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, 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.

- 2) Solicita-se que o Sr. Perito informe o zoneamento local atual onde se encontra Localizado o imóvel avaliando.

RESPOSTA: O imóvel encontra-se situado em ZER -02, Zona Exclusivamente Residencial 02.

- 3) Solicita-se ao Sr. Perito que informe qual a idade real e o estado de conservação da edificação.

RESPOSTA: A idade aparente do imóvel é de 25 anos e estado de conservação (e) necessitando de reparos simples.

- 4) Queira o Sr. Perito classificar a edificação conforme a Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

RESPOSTA: RESIDENCIAL SUPERIOR.

- 5) Queira o Sr. Perito informar qual a metodologia mais adequada para a apuração do valor de mercado para locação do imóvel avaliando.

RESPOSTA: A Metodologia mais adequada é o comparativo direto.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**31**

- 6) Queira o Sr. Perito informar quais são os fatores de homogeneização que devem ser utilizados na apuração do valor de mercado do imóvel avaliando para a venda.

RESPOSTA: Testada, profundidade, topografia e consistência do solo.

- 7) Solicita-se ao Sr. Perito que gentilmente apresente a pesquisa imobiliária com fonte de informação completa, dados pertinentes para sua identificação e individualização dos imóveis e ilustração fotográfica.

RESPOSTA: Favor reporta-se ao escopo deste trabalho.

- 8) Pede-se ao Ilmo. Perito para identificar os imóveis utilizados como elementos comparativos da perícia e suas respectivas metragens, de acordo com os quesitos acima.

RESPOSTA: Favor reporta-se ao escopo deste trabalho.

- 9) Existem imóveis à venda no mesmo Condomínio Jardim Iolanda em que situado o imóvel objeto da avaliação? Se sim, quais os valores de venda dos imóveis anunciados que possuem as mesmas características do imóvel avaliado, especialmente em relação à sua área construída, estado de conservação, idade e regularidade fiscal e documental.

RESPOSTA: A resposta é positiva, favor reporta-se ao escopo deste trabalho.

- 10) Analisando a certidão de matrícula de fls. 1335/1337, é correto dizer que a descrição do imóvel é incompatível com a sua realidade construtiva?

RESPOSTA: Na referida matricula não consta a averbação da construção, consta apenas no iptu.

- 11) Pede-se ao Sr. Perito que apure se o imóvel avaliado está com a sua documentação regular perante a Municipalidade de Taboão da Serra/SP e, na hipótese de **não** estar, se eventual irregularidade impacta no valor de venda do imóvel objeto da avaliação e/ou se cria óbices à venda do referido imóvel.

RESPOSTA: A área construída do imóvel consta no IPTU.

12) Pede-se ao Sr. Perito que apure se o imóvel avaliado possui débitos de taxas condominiais e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

RESPOSTA: Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.

13) Pede-se ao Sr. Perito que apure qual é o valor justo, real e atual de mercado par venda do imóvel avaliando, levando-se em conta as respostas aos quesitos acima.

RESPOSTA: em números redondos é de R\$ 2.800.000,00

VI.2 - FLS. 1692

1) Qual o método utilizado pelo Sr. Perito para avaliação do imóvel?

RESPOSTA: Comparativo direto.

2) Qual o estado de conservação do imóvel avaliado?

RESPOSTA: Necessitando de reparos simples (e).

3) Queira o Sr. Perito que descrever o imóvel avaliado.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao corpo deste laudo..

4) Queira o Sr. Perito avaliar/valorar as benfeitorias existentes no imóvel, diferenciando as benfeitorias que existiam no imóvel antes da compra do mesmo pelo Requerido e as realizadas no imóvel pelo Requerido após a compra do bem.

RESPOSTA: Consta no cadastro de IPTU a área construída de 583,07 m² e não constam nos autos comprovantes de benfeitorias realizadas, portanto não é possível avaliar as benfeitorias antes da compra.

5) Queira o Sr. Perito que descrever a região/bairro em que se localiza o imóvel, descrevendo a infraestrutura do local, como fornecimento de água e energia, coleta seletiva, segurança e etc., bem como indicando a presença de equipamentos públicos e privados de educação, cultura, esportes, lazer e similares.

RESPOSTA: 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

33

VII. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 33 (trinta e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 27 de agosto de 2.024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA CLIO

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 1.500,00TESTADA - (cf) m 30,00PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUIDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superiorCONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656IDADE REAL : 40 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561CUSTO BASE (R\$): 2.010,79

VAGAS : 0PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.198.443,71VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES CONSULT

CONTATO : REF: REO350571TELEFONE : (11)-994038740

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 401,04
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 382,54
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9539
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05			

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 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

36

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA CLIO

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 4.240,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 141,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : 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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : FANEL IMÓVEIS

CONTATO : REF: 10739 TELEFONE : (11)-37445000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 275,94
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 317,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,1520
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : ALAMEDA ERATO		NÚMERO : SN			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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:	1.500,58	TESTADA - (cf) m	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,02		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	438,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. PADRÃO: 3,008	IDADE REAL : 28 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,761	CUSTO BASE (R\$): 2.010,79		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	2.016.059,36	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	LAVIERI IMÓVEIS				
CONTATO :	REF: 5443	TELEFONE : (11)-37445500			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	425,80
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	383,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA ERATO

NÚMERO : 201

COMP. : BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 2.650,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,25

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 750,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 2.010,79

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 3.204.394,94 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\$) : 4.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OTACILIA IMÓVEIS

CONTATO : REF: S001381 TELEFONE : (11)-43391845

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	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 Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 387,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 350,58
		VARIAÇÃO : 0,9058
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

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 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

39

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JUPITER

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 1.680,00TESTADA - (cf) m 25,00PROF. EQUIV. (Pe) : 67,20

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 550.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DG7 IMÓVEIS

CONTATO : REF: TE0131TELEFONE : (11)-987488000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 294,64
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 290,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9848
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05			

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JUPITER

NÚMERO : 25

COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 6.604,00TESTADA - (cf) m 50,00

PROF. EQUIV. (Pe): 132,08

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 349,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.010,79

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 990.100,19

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\$): 2.919.680,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : NEW CORE

CONTATO : REF: 60343F

TELEFONE : (11)-45804284

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	247,97
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	277,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1177
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : TABOAO DA SERRA - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO IOLANDA

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : CIDADE : TABOAO DA SERRA - 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: 1.500,00TESTADA - (cf) m 30,00PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alicive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA : 438,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,008IDADE REAL : 20 anosCOEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837CUSTO BASE (R\$): 2.010,79

VAGAS : 0PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 2.217.400,38VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 2.950.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GRISCALI

CONTATO : REF: CA0563TELEFONE : (11)-41352001

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	291,73
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	278,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9539
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

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 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

42

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2024 às 16:07 , sob o número WTSR24700819073 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002283-68.2018.8.26.0609 e código eSKD78gK.

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.

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 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:**

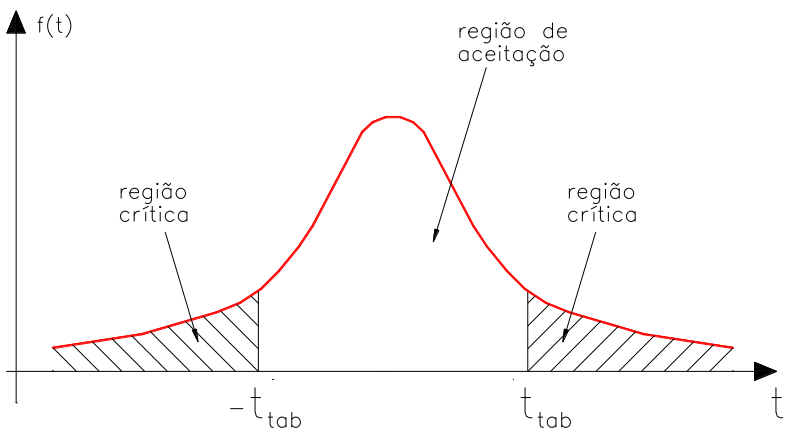
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

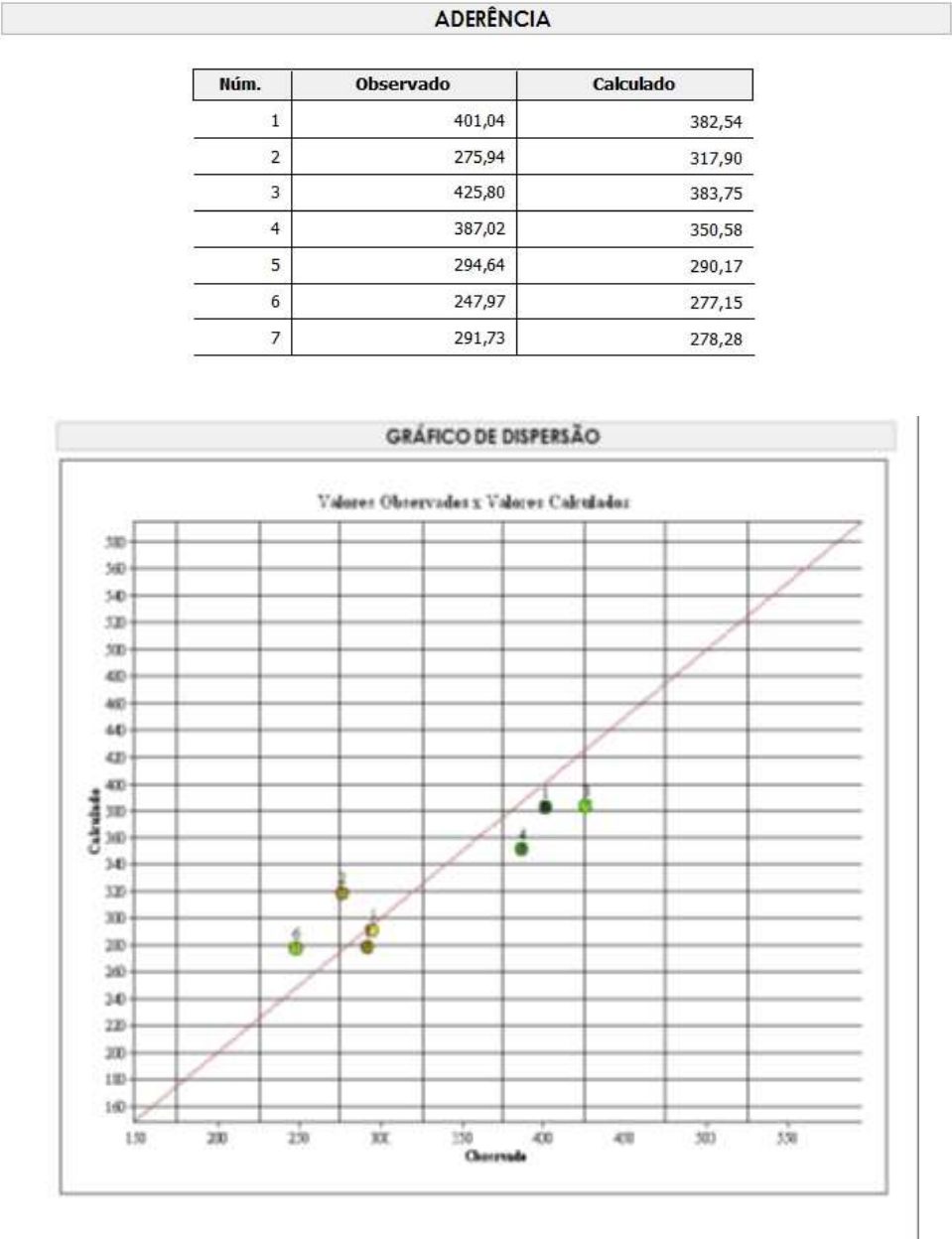
MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 ALAMEDA CLIO ,SN	401,04	382,54	0,9539	0,9999
☒	2 ALAMEDA CLIO ,SN	275,94	317,90	1,1520	1,0005
☒	3 ALAMEDA ERATO ,SN	425,80	383,75	0,9013	0,9998
☒	4 ALAMEDA ERATO ,201	387,02	350,58	0,9058	0,9998
☒	5 ALAMEDA JUPITER ,SN	294,64	290,17	0,9848	1,0000
☒	6 ALAMEDA JUPITER ,25	247,97	277,15	1,1177	1,0004
☒	7 CONDOMINIO IOLANDA ,SN	291,73	278,28	0,9539	0,9999

- **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 agosto/2024**;
- LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:



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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 332,02
Desvio Padrão : 70,49
- 30% : 232,41
+ 30% : 431,63

Coefficiente de Variação : 21,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 325,77
Desvio Padrão : 46,81
- 30% : 228,04
+ 30% : 423,50

Coefficiente de Variação : 14,3700

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 todos 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\$): 325,77

TESTADA: 0,1000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 325,57000

PROFUNDIDADE -0,1000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 625.415,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 300,29

INTERVALO MÁXIMO : 351,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 287,25

INTERVALO MÁXIMO : 363,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA / SP.

PROCESSO Nº 1002283-68.2018.8.26.0609

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: RONALDO MARTINEZ E OUTRO.

Reqdo: REGINALDO BERTOCCI FONTES.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos
AUTOS em epigrafe, em atendimento a r. determinação de fls. 146, vem
mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

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

2

I. - PRELIMINARES.

O Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, fls. 52, para servir como Perito Judicial, com o objetivo de realizar avaliação do imóvel, transcrita no Laudo Pericial de fls. 1769/1820, cuja descrição, e valor de mercado apurado, são apresentados a seguir:

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 625.419,97

Valor da construção = V_c = R\$ 2.162.346,05

Valor total do Imóvel= V_i = R\$ 2.787.766,02

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = \text{R\$ } 2.800.000,00$ - Válido para agosto/2.024.
(dois milhões e oitocentos mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

3

Em fls. 1833/1853 o patrono do Requerido, Impugna-se o Laudo Pericial:

Indica o perito que obteve o valor do terreno através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

No entanto, o que se observa no Laudo é que os valores dos terrenos foram obtidos a partir da amostragem de imóveis ora dotados de construções ora sem construções, onde, do valor do imóvel subtraiu-se o custo de reedição da construção, deixando o valor do terreno como a diferença entre o valor total do imóvel menos o custo de reedição da construção. Assim, segundo a NBR 14653-1:2019, o Método aplicado no Laudo Avaliativo consiste no Método Evolutivo e não com o Método Comparativo de Dados de Mercado.

*Observa-se que a referida norma estabelece que o **valor do terreno** deve ser determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, ou, na impossibilidade deste, pelo Método Involutivo.*

O Ilustre Perito indica que utilizou o tratamento por fatores para obter o valor do terreno a partir das amostras, contudo, as amostras estão incompatíveis com o método aplicado, ou seja, o Método Evolutivo, nos termos da NBR 14653-2:2011, item 8.2.4 inciso a, razão pela qual discordamos do Laudo Pericial no concernente a avaliação do terreno.

II. - ESCLARECIMENTO.

Define-se pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

“3.44 Valor de Mercado

Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Isto é, os serviços foram desenvolvidos por Profissional de Nível Superior que possui conhecimento aprofundado e capacidade técnico-científica para realizar avaliações, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, indicadas nos referidos procedimentos, especialmente a NBR -14653 – Avaliações de Bens e a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, ou seja não há o que se falar em erro na avaliação.

Se não Vejamos:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

*“Esta parte da NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações. NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, **as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis,** suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões”.*

Este signatário teve como objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel objeto desta respectiva ação onde se baseou em fatos técnicos.

Para a avaliação do imóvel foi empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este signatário utilizou-se elementos comparativos similares em oferta, todos localizados dentro na mesma região do imóvel avaliando, cujo objetivo de uma amostra representativa para melhor elucidar comportamento do mercado no qual o imóvel está inserido resultando em uma precificação do bem mais precisa e correta.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

Para o cálculo da depreciação da construção, foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, estado de conservação da edificação, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON, utilizado a época o (padrão baixo).

A idade da edificação na época da avaliação - é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, que foi ponderada: a arquitetura, a funcionabilidade e as características dos materiais empregados e o estado de conservação foi fixado em razão das constatações em vistoria.

III. - CONCLUSÃO.

O Signatário mantém suas conclusões expressas no Laudo de fls. 1769/1820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

IV. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente esclarecimento 08 (oito) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA
FORO DE TABOÃO DA SERRA
3ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, Parque Pinheiros CEP: 06767-230 - Taboão da Serra - SP Tel.: 11-2844-1003 - E-mail: taboao3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002283-68.2018.8.26.0609**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Ronaldo Martinez e outro**
 Executado: **Reginaldo Bertocci Fontes**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

 Juiz de Direito: Dr. **Luiz Henrique Lorey**
Vistos.

1) Fls. 1769/1820, 1882/1889, 1896/1901 e 1909/1910: Em que pese as alegações da parte executada, não vislumbro imprecisão ou erro no laudo técnico apresentado pelo perito, já que apresentou a melhor técnica e parâmetros regulamentares oficiais para a avaliação, de modo que o HOMOLOGO para fixação do valor do imóvel em R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).

Promova-se o praxeamento do bem pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM nº 2.306/2015, com base no valor estimado acima, medida que visa a aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício dos condôminos.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas, após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **Fernando José Cerello G. Pereira (MEGALEILÕES)**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA
FORO DE TABOÃO DA SERRA
3ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, Parque Pinheiros CEP: 06767-230 - Taboão da Serra - SP Tel.: 11-2844-1003 - E-mail: taboao3cv@tjsp.jus.br

previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 2.306/2015 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no *site* designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se os condôminos, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TABOÃO DA SERRA****FORO DE TABOÃO DA SERRA****3ª VARA CÍVEL**

Rua Mário Latorre, nº 96, Parque Pinheiros CEP: 06767-230 - Taboão da Serra - SP Tel.: 11-2844-1003 - E-mail: taboao3cv@tjsp.jus.br

cadastrado nos autos.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação aos interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

2) Traga o credor certidão atualizada da Prefeitura Municipal em relação aos eventuais débitos de IPTU do imóvel (a informação constará do edital que será publicado).

3) Cumpra-se, no mais, o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se com a antecedência prevista de 05 dias.

4) Fls. 765/766: Expeça-se o MLE dos honorários periciais em favor do perito.

Int.

Taboão da Serra, 21 de janeiro de 2025.

Luiz Henrique Lorey

Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA