

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 32ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL / SP.

PROCESSO Nº 1062161-98.2015.8.26.0100

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDIAL

Reqte: BANCO BRADESCO S/A.

Reqda: CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA E OUTROS.

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 22
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 26

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Silvio Portugal, nº 245 – Pacaembu, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, 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:

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Silvio Portugal, nº 245 –Pacaembu, 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 I– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 3ª Zona Residencial Horizontal Padrão Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZER – 1 – Zona Exclusivamente Residencial 1.



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.4.1 TERRENO

Área Total= 1.177,00 m²

CADASTRO MUNICIPAL: 011.143.0030-6.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

105.118

01

São Paulo, 23 de outubro de 2019

CNS-CNJ 11.357-1

IMÓVEL: Prédio e respectivo terreno situado na rua Silvio Portugal, n. 245, no 7.º Subdistrito - Consolação, construído num terreno formado por dois lotes assim descritos: lote n. 2 da quadra n. 5, medindo 11,00m, de frente para a rua Silvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confina com o lote n. 25, medindo da frente aos fundos, respectivamente, 35,45m, do lado direito e esquerdo de quem da rua olha o terreno, confrontando com os lotes n. 1 e 3, encerrando a área aproximada de 394,00m²; o lote n. 3 da mesma quadra 5, mede 11,00m., de frente para a rua Silvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confronta com o lote n. 24, medindo da frente aos fundos 36,20m, respectivamente dos lados direito e esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confinando com os lotes n. 2 e 4, encerrando a área aproximada de 400,00m², ditos lotes foram unificados formando um só todo.

PROPRIETÁRIO: ARMANDO CONDE, brasileiro, banqueiro, RG 1.429.445, CPF 003.253.688, casado sob o regime da separação de bens, com LINDA LILLY CONDE, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Silvio Portugal, n. 245.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 93.406 de 06/07/1973, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311NU000149344VL19F

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída de 1.454,00 m², conforme certidão de dados cadastrais.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 011.143.0030-6

Local do Imóvel:
R SILVIO PORTUGAL, 245
PACAEMBU CEP 01247-060
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SILVIO PORTUGAL, 245
PACAEMBU CEP 01247-060

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.177	Testada (m):	33,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.177		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.454	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	385	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.478,00		
- da construção:	3.402,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.093.606,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	3.066.835,00		
Base de cálculo do IPTU:	7.160.441,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/12/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 24/09/2024
Número do Documento: 2.2024.004063279-9
Solicitante: RODRIGO IEZZI TARDELLI (CPF 297.552.698-94)

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da garagem de outro.



FOTO 04

Vista da área externa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da sala de estar.



FOTO 06

Vista do terraço.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista da sala.



FOTO 08

Vista escada interna.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista do hall e elevador.



FOTO 10

Vista do quarto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista da lareira.



FOTO 12

Vista do corredor dos quartos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista do quarto.



FOTO 14

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 15

Vista do banheiro.



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 do salão.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19.

Vista do salão de outro ângulo.



FOTO 20

Vista do quarto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 21

Vista do salão.



FOTO 22

Vista da piscina.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista do escritório.



FOTO 24

Vista externa do viveiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 25

Vista da copa.



FOTO 26

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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 2ª Zona; Padrão Médio.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno =1.177,00

q = Unitário = R\$ 8.702,89 / m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 1.177,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.702,89/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 10.243.301,53$$

(dez milhões duzentos e quarenta e três mil trezentos e um reais e cinquenta e três centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 10.243.301,53 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_{8N}, 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 agosto de 2024, R\$ 2.017,89.

Onde:

V_c = Valor da construção

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

Coeficiente R_{8N}: 3,865;

CUB – agosto/2024: R\$ **2.017,89/ m²**;

Área construída= **1.454,00 m²**;

Estado de Conservação: **Regular (c)**;

Idade: **36 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(36/60) = 0,60**;

K: (0,60 c) = **0,499**- Foc: 0,20 + 0,499 x (1-0,20) = **0,5992**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_c = 1.454,00 m² x (3,865 x R\$ 2.017,89/m²) x 0,5992

V_c =R\$ 6.794.902,00

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno	= V_t	= R\$ 10.243.301,53
Valor da construção	= V_c	= R\$ 6.794.902,00
Valor total do Imóvel	= V_I	= R\$ 17.038.203,53

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 17.040.000,00$ - Válido para setembro/2.024.
(dezessete milhões e quarenta mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 26 (vinte e seis) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

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, protocolado em 27/09/2024 às 10:37 , sob o número WJMJ24422136950 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062161-98.2015.8.26.0100 e código xvAdcKIO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024

SETOR : 011

QUADRA : 144

ÍNDICE DO LOCAL : 3.133,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BAURU

NÚMERO : 315

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: 440,00

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 36,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 423,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,656

IDADE REAL : 47 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,542

CUSTO BASE (R\$): 2.017,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.228.754,76

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\$) : 4.255.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : C2 NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : REF: CC41396

TELEFONE : (11)-36731020

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.910,78
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.166,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

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, protocolado em 27/09/2024 às 10:37 , sob o número WJMJ24422136950 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062161-98.2015.8.26.0100 e código xvAdcKIO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024

SETOR : 011

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 3.151,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HEITOR DE MORAIS

NÚMERO : 273

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: 568,00

TESTADA - (cf) m 17,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 33,41

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,865

IDADE REAL : 60 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200

CUSTO BASE (R\$): 2.017,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 499.145,27

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 5.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS

CONTATO : REF: RE0800042

TELEFONE : (11)-30940555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.311,36
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.185,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9849
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 011 QUADRA : 146 ÍNDICE DO LOCAL : 3.123,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO PORTUGAL NÚMERO : 86
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: 352,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,14
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 265,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 65 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,282 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 400.516,62 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\$) : 3.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PAULO LEARDI
CONTATO : REF: 757491 TELEFONE : (11)-36745000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	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 : 8.578,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.566,97
		VARIAÇÃO : 1,1153
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024

SETOR : 011

QUADRA : 145

ÍNDICE DO LOCAL : 3.123,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO PORTUGAL

NÚMERO : 117

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:

367,00

TESTADA - (cf) m

11,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

33,36

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

730,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656

IDADE REAL : 38 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,581

CUSTO BASE (R\$): 2.017,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 2.273.131,45

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\$) : 4.950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI

CONTATO : REF: 723146

TELEFONE : (11)-36745000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.945,15
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.302,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0601
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, protocolado em 27/09/2024 às 10:37 , sob o número WJMJ24422136950 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062161-98.2015.8.26.0100 e código xvAdcKIO.

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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 011 QUADRA : 143 ÍNDICE DO LOCAL : 3.162,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO PORTUGAL NÚMERO : 179
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: 359,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,64
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 346,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 4,339 IDADE REAL : 23 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,788 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 2.387.203,57 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\$) : 6.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PRIME
CONTATO : REF: RE0778458 TELEFONE : (11)-38941000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	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 : 9.144,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.579,75
		VARIAÇÃO : 1,0476
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024	
SETOR : 011	QUADRA : 145	ÍNDICE DO LOCAL : 3.123,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SILVIO PORTUGAL		NÚMERO : 55	
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:	344,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,67
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	335,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (+)	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular		
COEF. PADRÃO: 4,339	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,458	CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.343.375,50	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\$) : 4.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOPES CODOVEL VILA MARIANA		
CONTATO :	REF: RE0995385		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-30901001		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.652,98
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.254,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0695
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 011 QUADRA : 059 ÍNDICE DO LOCAL : 3.140,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZEQUINHA DE ABREU NÚMERO : 59
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: 484,00 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 271,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,334 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 485.111,22 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\$) : 3.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SH PRIME IMÓVEIS
CONTATO : REF: SH122549 TELEFONE : (11)-40502300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	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 : 5.227,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.848,67
		VARIAÇÃO : 1,1189
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, protocolado em 27/09/2024 às 10:37 , sob o número WJMJ24422136950 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062161-98.2015.8.26.0100 e código xvAdcKIO.

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 14.653-3.

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 imóvel 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 14.653-3. 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 TARDELLI

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

36

Para a avaliação do imóvel em questão foi 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.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

37

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:

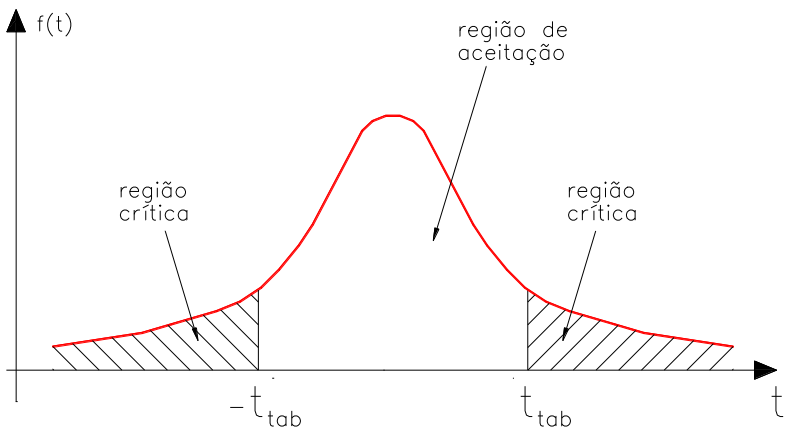
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 RUA BAURU ,315	5.910,78	6.166,69	1,0433	1,0000
☒	2 RUA HEITOR DE MORAIS ,273	8.311,36	8.185,79	0,9849	1,0000
☒	3 RUA SILVIO PORTUGAL ,86	8.578,08	9.566,97	1,1153	1,0000
☒	4 RUA SILVIO PORTUGAL ,117	5.945,15	6.302,51	1,0601	1,0000
☒	5 RUA SILVIO PORTUGAL ,179	9.144,28	9.579,75	1,0476	1,0000
☒	6 RUA SILVIO PORTUGAL ,55	8.652,98	9.254,00	1,0695	1,0000
☒	7 RUA ZEQUINHA DE ABREU ,59	5.227,04	5.848,67	1,1189	1,0000

- **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 setembro/2024**;

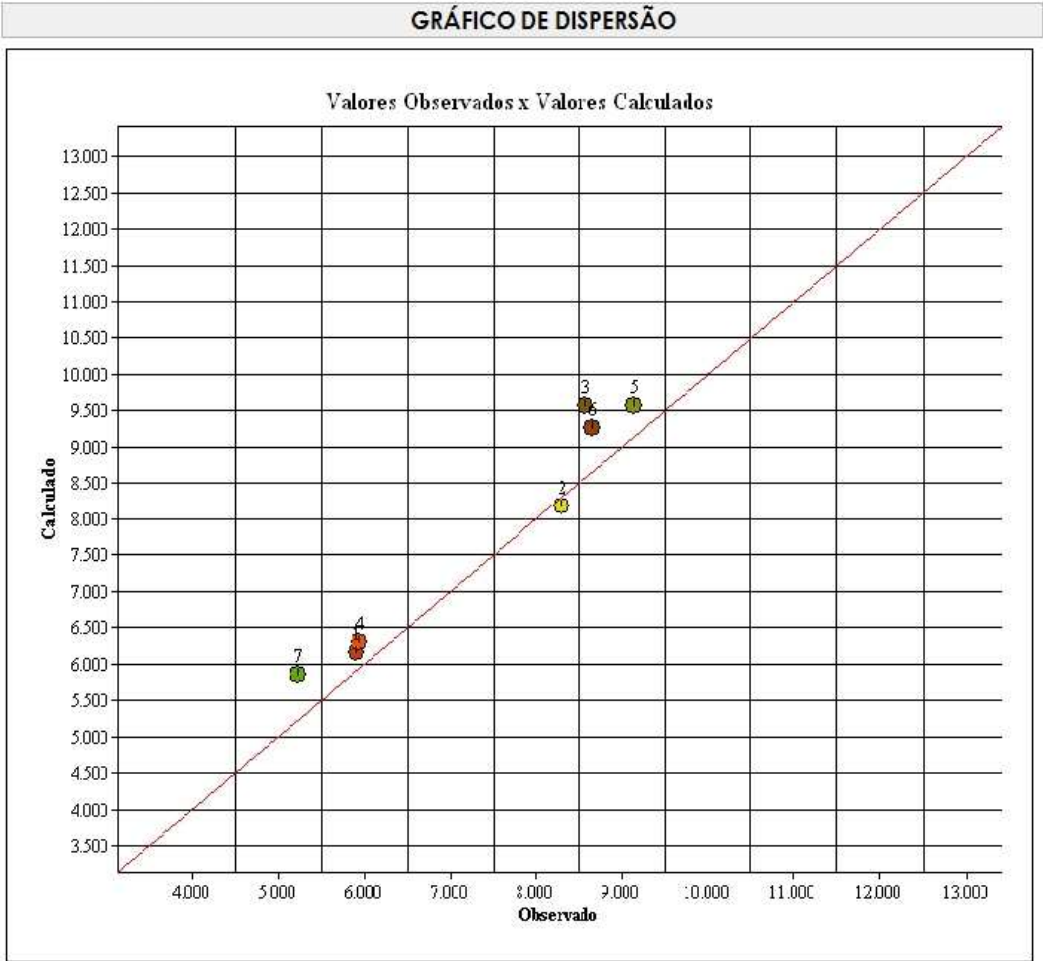
•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.910,78	6.166,69
2	8.311,36	8.185,79
3	8.578,08	9.566,97
4	5.945,15	6.302,51
5	9.144,28	9.579,75
6	8.652,98	9.254,00
7	5.227,04	5.848,67

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



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

44

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1062161

DATA: 26/09/2024

FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.162,00
☒ Testada	33,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

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, protocolado em 27/09/2024 às 10:37 , sob o número WJMJ24422136950 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062161-98.2015.8.26.0100 e código xvAdckIO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.395,67
Desvio Padrão : 1.627,21
- 30% : 5.176,97
+ 30% : 9.614,37

Coefficiente de Variação : 22,0000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.843,48
Desvio Padrão : 1.695,94
- 30% : 5.490,44
+ 30% : 10.196,53

Coefficiente de Variação : 21,6200

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 pl 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\$): 7.843,48
TESTADA: 0,1000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.702,89000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$) : 10.243.300,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.920,43
INTERVALO MÁXIMO : 8.766,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.817,26
INTERVALO MÁXIMO : 9.588,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III