

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1039092-06.2016.8.26.0002

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PASSAROS.**

***Reqdo:* ALBERTO TEIXEIRA 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:

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 20
V. CONCLUSÃO	PÁG. 21
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 22

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 21 localizado no 2º andar, “BLOCO A-5”, do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado à Av. Engenheiro José Salles, nº 350 – Socorro – São Paulo/SP.

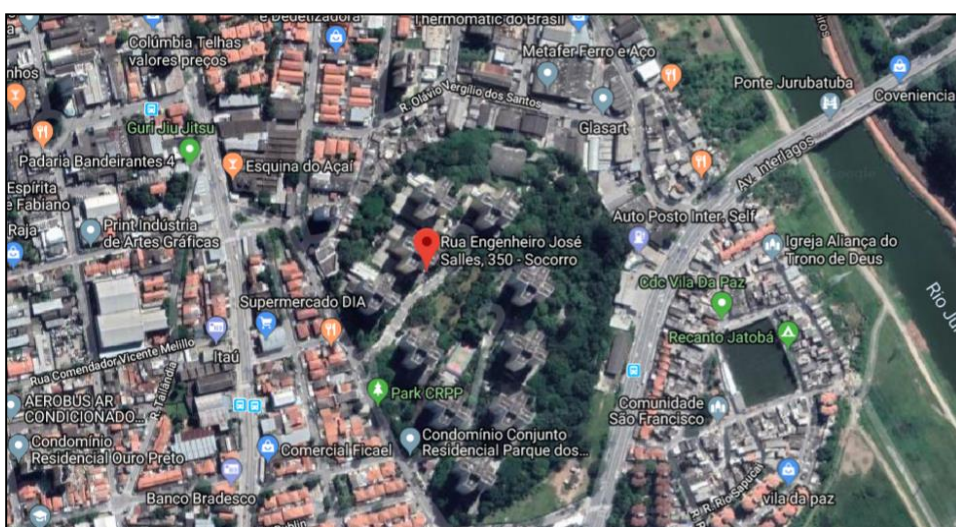
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 21 localizado no 2º andar, “BLOCO A-5”, do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado à Av. Engenheiro José Salles, nº 350 – Socorro – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

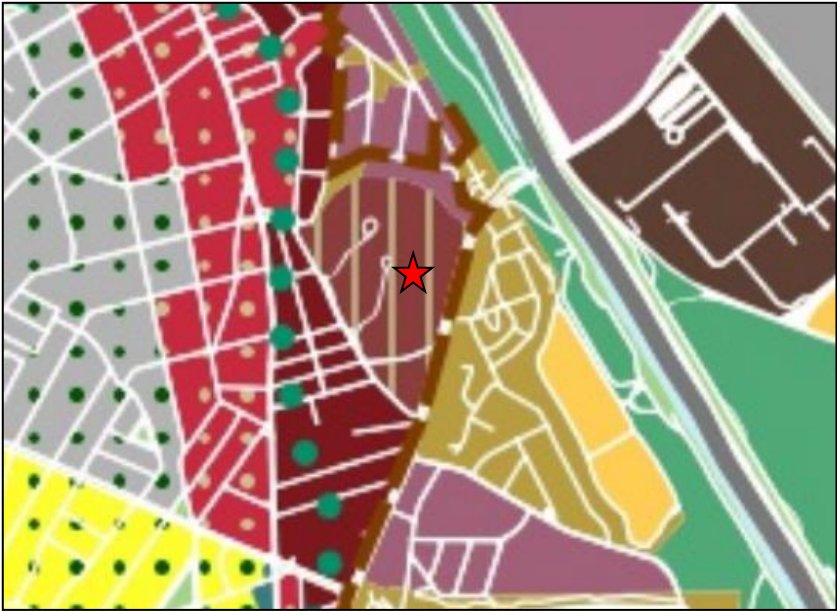


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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

II.3 -ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEUP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto.



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.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: *O apartamento nº 21, localizado no 2º andar, Bloco A-5 do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado na Avenida Engenheiro José Salles, nº 350, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área útil de uso exclusivo de 72,97475000m², mais a área de 35,52361607m² das áreas e coisas comuns, inclusive uma vaga de garagem para guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado, somando a área construída de 108,49836607m², cabendo-lhes a fração ideal de 0,00178571428 de todo o terreno. Referido Edifício faz parte do condomínio objeto do R.12 da matrícula 36.811 d/ Registro.*

CONTRIBUINTE: 095.323.0001.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
91.265

ficha
1

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 15 de dezembro de 19 80.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 21 , localizado no 2º andar, Bloco " A-5" do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado na Avenida Inge-
nheiro José Selles, nº 350, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, com a área útil de uso exclusivo de 72,97475000 m2, mais a área de 35,52361607 m2 das áreas e coíças comuns, inclusive uma vaga na garagem para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado, somando a área construída de 108,49836607 m2, cabendo-lhes a fração ideal de 0,00178571428 do todo do terreno. Referido Edifício faz parte do condomínio objeto do R.12 da matrícula 36.811 d/ Registro.-
Contribuinte:- 095.323.0001.-

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL PARQUE DOS PÁSSAROS, (CGC. = 49.732.571/0001-00), com sede n/ Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/36.811 d/ Registro.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Obriga

R.1/ 91.265 :- Por instrumento particular de 29 / 8 / 80 , o imóvel foi VENDIDO a ADELINO CARLOS MACHADO (RG. 7.333.805) comerciarío, e sua mulher WALKIRIA DE OLIVEIRA MACHADO (RG 8.294.380) do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, CIC. em comum 187.085.798-49, - pela valor de R\$1.540.287,29.-
Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Obriga

R.2/91.265 :- Pelo instrumento particular referido no R.1, o imóvel foi dado em HIPOTECA a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, por sua filial n/ Capital, (CGC. 00.360.305), - para garantia da dívida de 2.546.39238 - UPC's correspondentes na data do título e Cr.\$ 1.540.287,29 , com juros e taxa nominal de 9 % a.a. e efetiva de 9,38 % a.a., pagáveis por meio de 264 prestações mensais, na forma do título, no qual esta prevista a multa de 10%.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Obriga

Av.3/91.265 :- Pelo instrumento referido no R.1, o credore CAUCIO - NQU ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R.2.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Obriga

Av.4/ 91.265 :- A credore, emitiu, em data de 29/ 8 / 80 , a Cédula Hipotecária Integral nº 48.006 , Serie 01 , representativa da hipoteca objeto do R.2.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Obriga

continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP. CEP 05194-150 - Tel: (11) 3779-0000
E-mail: sac@11ei.com.br - Site: www.11ei.com.br

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
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 11/11/2021 às 16:39 , sob o número WSTA21707704929
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039092-06.2016.8.26.0002 e código F1AC00E.

II.3.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PASSAROS**”, é composto por 5 torres com 14 pavimentos, sendo 8 apartamentos por andar, 1 escada, 3 elevadores por bloco e 1 subsolo de garagem com 2 níveis.

No pavimento térreo das torres, localiza-se a área comum do residencial com salão de festas e playground.

Na área comum entre condomínios localiza-se o 1 quadra poliesportiva, 5 churrasqueiras, salão de jogos e academia.

As garagens encontram-se situadas no subsolo, onde a unidade condominial possui 1 vaga de garagem indeterminada.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

3 quartos, 2 banheiros, sala e cozinha integrada com lavanderia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

9

-Área:

Área privativa..... = 72,97475 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 41 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento de madeira na sala e quartos, revestimento cerâmico na cozinha e banheiros;

-Paredes: Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros, cozinha e lavanderia.

-Forros: pintura a látex

-Outros: Caixilhos em alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista da portaria de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista externa do condomínio.



FOTO 04

Vista da fachada.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 05

Vista da sala de jogos.



FOTO 06

Vista da academia.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista da quadra poliesportiva.



FOTO 08

Vista do vestiário.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 09

Vista da churrasqueira.



FOTO 10

Vista da churrasqueira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

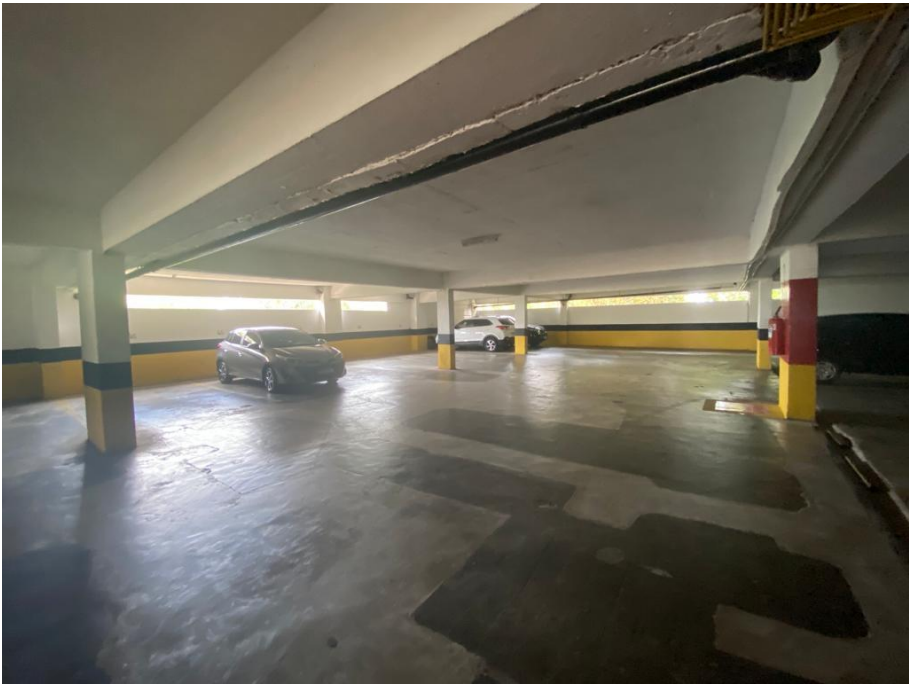


FOTO 11

Vista do estacionamento.

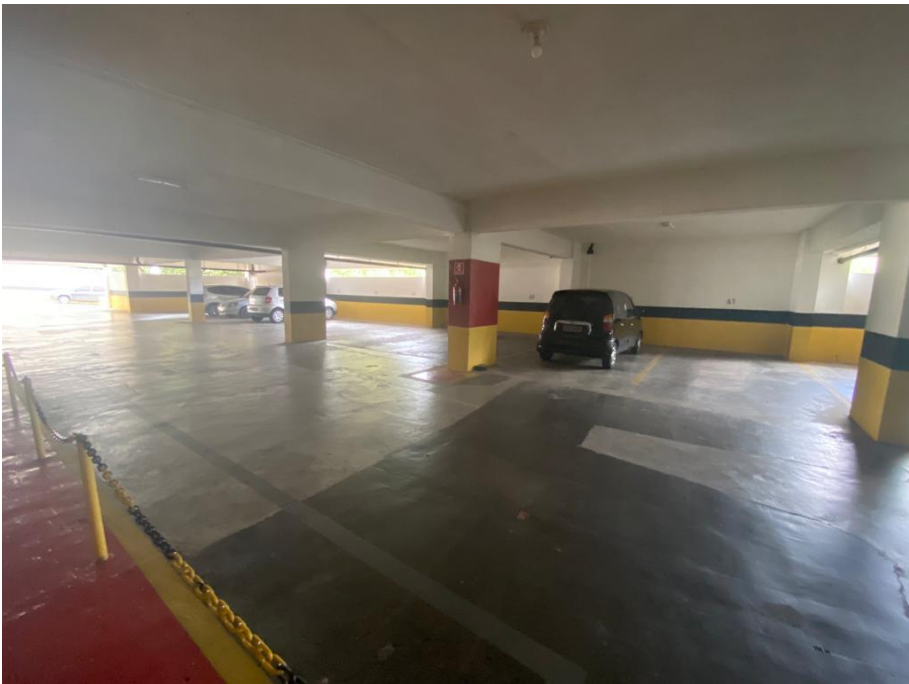


FOTO 12

Vista do estacionamento de outro ângulo.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
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 11/11/2021 às 16:39 , sob o número WSTA21707704929
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039092-06.2016.8.26.0002 e código F1AC00E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 13

Vista do hall.



FOTO 14

Vista da sala do apartamento.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 15

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 16

Vista do quarto 01.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 17

Vista do quarto 02.



FOTO 18

Vista do quarto 03.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

19



FOTO 19

Vista do banheiro.

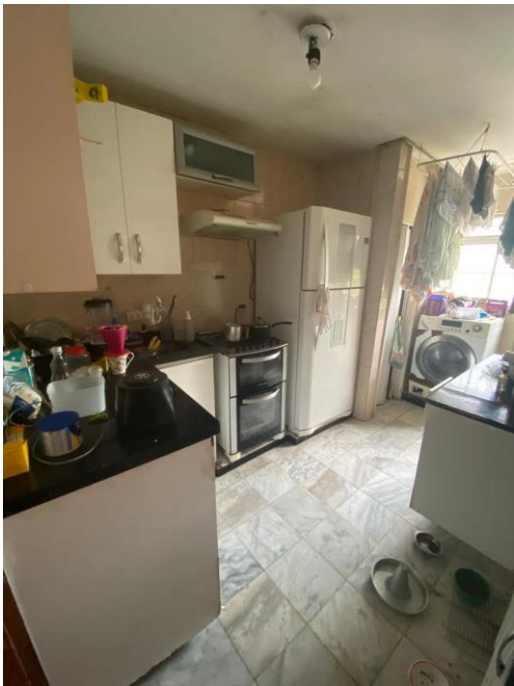


FOTO 20

Vista da cozinha a lavanderia.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

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

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 4.806,31/m²

Área útil..... = 72,97475m²

Svaga = 10,00 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (72,97475 + 0,5 x 10,00 m^2) x R\$ 4.806,31/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 374.770,82$$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**21****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 21 localizado no 2º andar, “BLOCO A-5”, do “CONJUNTO RESIDENCIAL PARDQUE DOS PASSAROS” – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 08 (oito) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)** para novembro de 2021.

O Valor do apartamento nº 21 localizado no 2º andar, “BLOCO A-5”, do “CONJUNTO RESIDENCIAL PARDQUE DOS PASSAROS” foi calculado em:

R\$ 375.000,00
(trezentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para novembro de 2.021.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**22****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 22 (vinte e duas) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 11 de novembro de 2.021.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA N° 5061252741/D
CAU º 64054-9

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

23

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
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 11/11/2021 às 16:39 , sob o número WSTA21707704929 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039092-06.2016.8.26.0002 e código F1AC00E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES NÚMERO : 350
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: 43.200,00 TESTADA - (cf) m: 165,00 PROF. EQUIV. (Pe): 261,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,531 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : REAL ESTATE
CONTATO : REF: RE18020 TELEFONE : (11)-41137183
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.875,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2021

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :11/11/2021

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES

NÚMERO :350

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) M²:43.200,00TESTADA - (cf) m:165,00PROF. EQUIV. (Pe):261,82

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio c/ elev.COEF. PADRÃO :1,926CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k):0,531IDADE :41 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:75,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :0SUÍTES :0W.C. :0QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :0APTO/ANDAR :0SUB-SOLOS :0

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\$) :415.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :SUEDE RESSTON

CONTATO :REF: 887TELEFONE : (11)-41120780

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.980,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.980,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
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 11/11/2021 às 16:39 , sob o número WSTA21707704929
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039092-06.2016.8.26.0002 e código F1AC00E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES		NÚMERO : 350	
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:	43.200,00	TESTADA - (cf) m :	165,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	261,82
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,531	IDADE : 41 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 415.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	QUEIROZ E PIMENTEL		
CONTATO :	REF: AP0158	TELEFONE : (11)-947052799	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			5.187,50
HOMOGENEIZAÇÃO :			5.187,50
VARIAÇÃO :			1,0000

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES NÚMERO : 350
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: 43.200,00 TESTADA - (cf) m: 165,00 PROF. EQUIV. (Pe): 261,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,531 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SCHEID
CONTATO : REF: MC6433 TELEFONE : (11)-55644044
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.623,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.623,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES NÚMERO : 350
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: 43.200,00 TESTADA - (ct) m : 165,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 261,82
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,531 IDADE : 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RUMO SUL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 38692 TELEFONE : (11)-55483677
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.852,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.852,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES NÚMERO : 350
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: 43.200,00 TESTADA - (cf) m : 165,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 261,82
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,531 IDADE : 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 71,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : REAL CORRETORA
CONTATO : REF: AP2472 TELEFONE : (11)-26792001
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.816,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.816,90
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2021

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :11/11/2021

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES

NÚMERO :350

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) M²:43.200,00TESTADA - (cf) m :165,00PROF. EQUIV. (Pe) :261,82

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio c/ elev.COEF. PADRÃO :1,926CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k) :0,531IDADE :41 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:75,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M² :75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :0SUÍTES :0W.C. :0QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :0APTO/ANDAR :0SUB-SOLOS :0

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 (RS) :400.000,00VALOR LOCAÇÃO (RS) :0,00

IMOBILIÁRIA :IMÓVEIS JD. MARAJOARA

CONTATO :REF: DD547149TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.800,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
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 11/11/2021 às 16:39 , sob o número WSTA21707704929
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039092-06.2016.8.26.0002 e código F1AC00E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES			NÚMERO : 350		
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:	43.200,00	TESTADA - (cf) m :	165,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	261,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,531	IDADE : 41 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	73,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 73,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:		1,00
ADICIONAL 03:		1,00	ADICIONAL 04:		1,00
ADICIONAL 05:		1,00	ADICIONAL 06:		1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		ELIAS CORRETOR			
CONTATO :		REF: HMM053263			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-982943980			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.315,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.315,07
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

32

ANEXO II
Cálculos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

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 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 14.653-3. 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.

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 dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

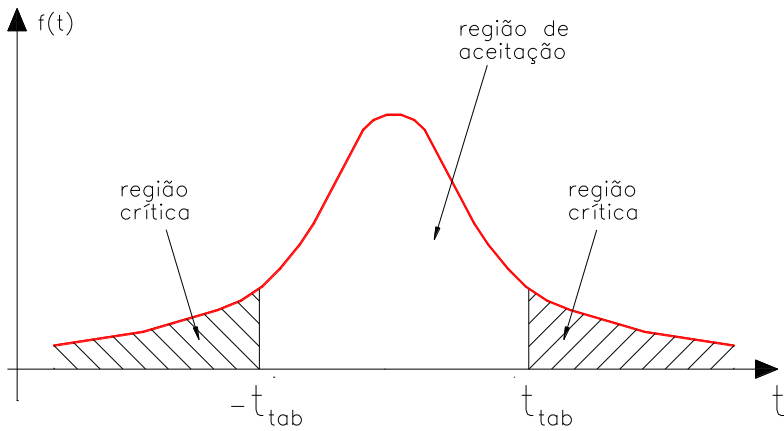
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do 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 CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.875,00	4.875,00	1,0000
☒ 2	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.980,00	4.980,00	1,0000
☒ 3	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	5.187,50	5.187,50	1,0000
☒ 4	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.623,29	4.623,29	1,0000
☒ 5	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.852,70	4.852,70	1,0000
☒ 6	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.816,90	4.816,90	1,0000
☒ 7	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.800,00	4.800,00	1,0000
☒ 8	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ SALLES ,350	4.315,07	4.315,07	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 CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

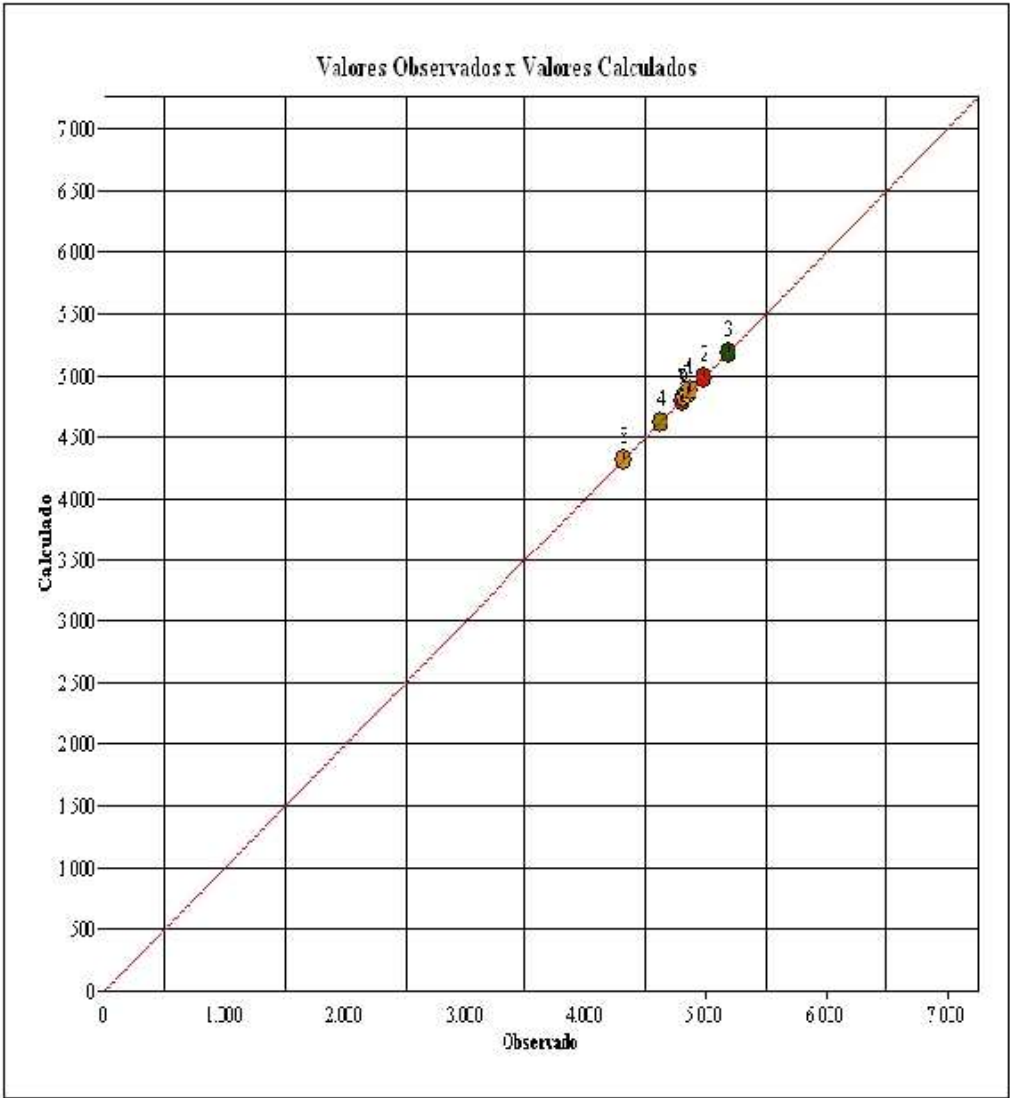
40

•ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de NOVEMBRO/2021**;

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.875,00	4.875,00
2	4.980,00	4.980,00
3	5.187,50	5.187,50
4	4.623,29	4.623,29
5	4.852,70	4.852,70
6	4.816,90	4.816,90
7	4.800,00	4.800,00
8	4.315,07	4.315,07



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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

42

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1039092

DATA : 11/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 41 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.806,31
Desvio Padrão : 255,60
- 30% : 3.364,42
+ 30% : 6.248,20

Coefficiente de Variação : 5,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.806,31
Desvio Padrão : 255,60
- 30% : 3.364,42
+ 30% : 6.248,20

Coefficiente de Variação : 5,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.806,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.806,31000

VALOR TOTAL (R\$) : 350.716,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.678,44
INTERVALO MÁXIMO : 4.934,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.678,44
INTERVALO MÁXIMO : 4.934,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br