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

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO Nº 0043764-77.2010.8.26.0554
***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte*: MARIA REGINA REBONATO.**
***Reqdo*: ROBERTO FLAIANO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, 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
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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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. 21**
V. CONCLUSÃO	**PÁG. 22**
VI. ENCERRAMENTO	**PÁG. 23**

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.

II – Cálculos.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 13, localizado no 1º andar, do Edifício Parque Residencial Manacás, situado à Alameda Campestre, nº 553, Bairro Campestre, Cidade de Santo André - 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:

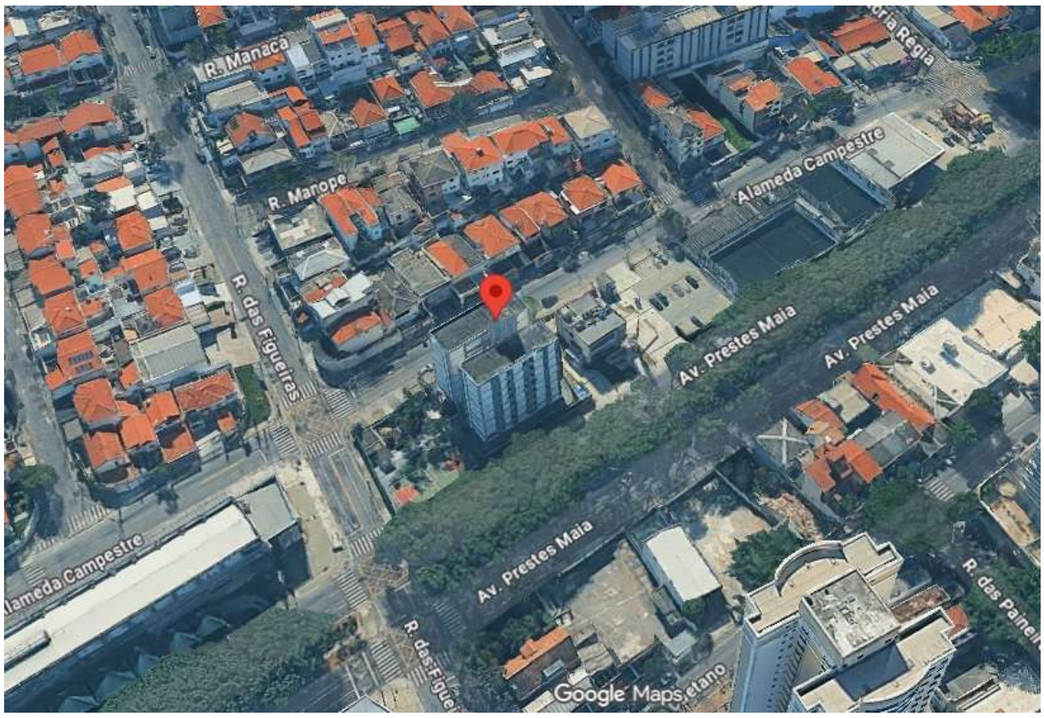
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 13, localizado no 1º andar, do Edifício Parque Residencial Manacás, situado à Alameda Campestre, nº 553, Bairro Campestre, Cidade de Santo André - 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.**

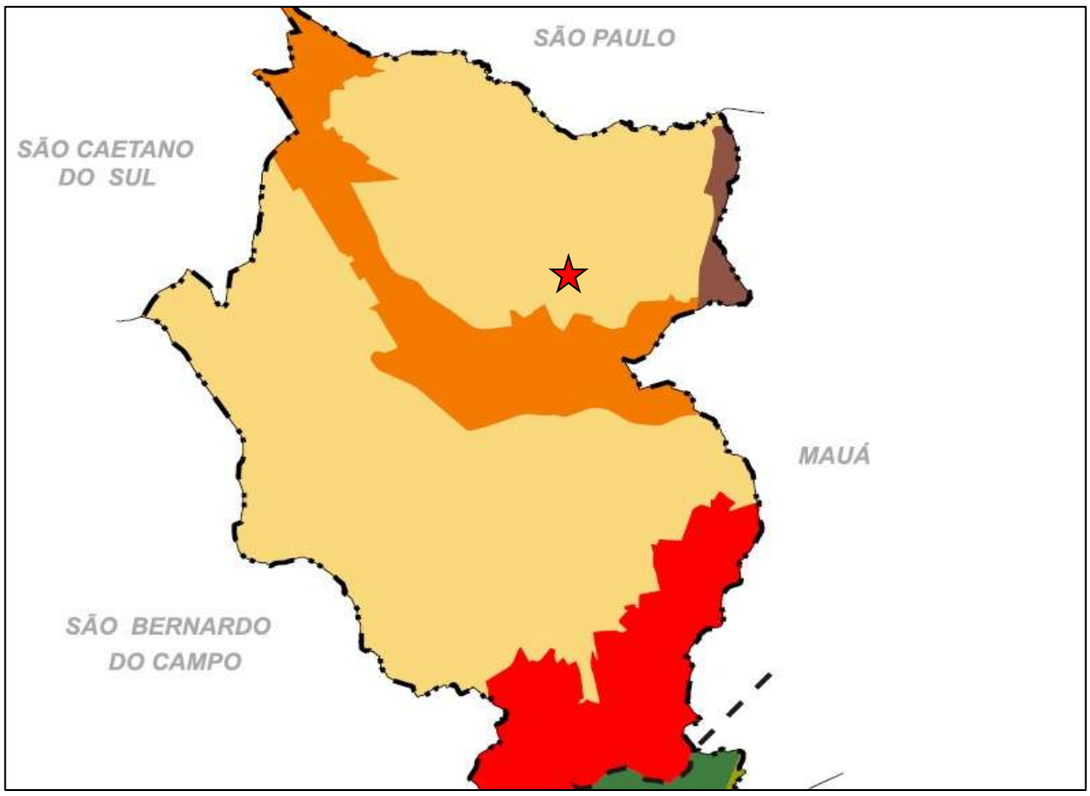
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Macrozona de Qualificação Urbana.



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.

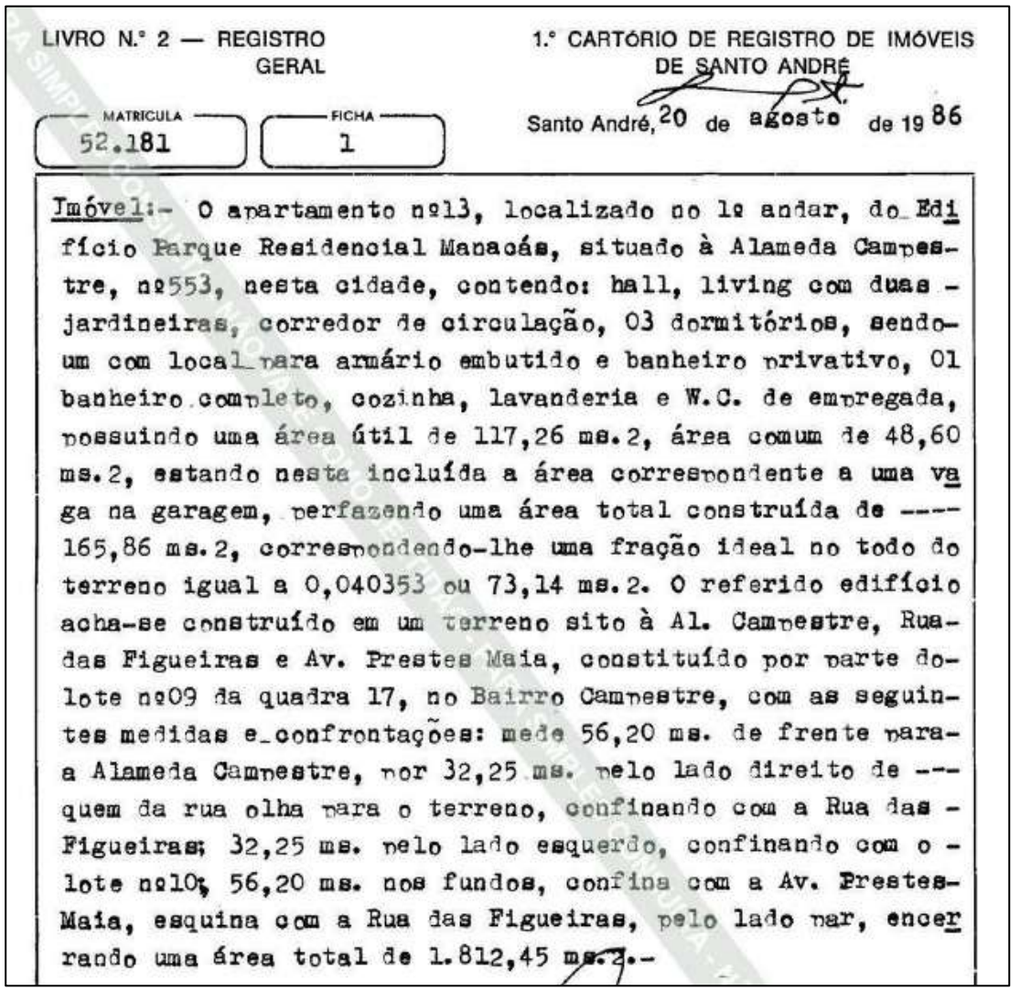
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

II.4 - DO IMÓVEL.

IMOVEL: *O apartamento nº 13, localizado no lº andar, do Edifício Parque Residencial Manacás, situado à Alameda Campestre, nº 553, nesta cidade, contendo: hall, living com duas jardineiras, corredor de circulação, 03 dormitórios, sendo um com local vara armário embutido e banheiro privativo, 1 banheiro. completo, cozinha, lavanderia e W.C. de empregada, possuindo uma área útil de 117,26 m², área comum de 48,60 m², estando nesta incluída a área correspondente a uma vaga na garagem, perfazendo uma área total construída de 165,86 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,040353 ou 73,14 m².*



LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

1.° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA 52.181 | FICHA 1

Santo André, 20 de agosto de 1986

Imóvel:- O apartamento nº13, localizado no 1º andar, do Edifício Parque Residencial Manacás, situado à Alameda Campestre, nº553, nesta cidade, contendo: hall, living com duas - jardineiras, corredor de circulação, 03 dormitórios, sendo- um com local para armário embutido e banheiro privativo, 01 banheiro completo, cozinha, lavanderia e W.C. de empregada, possuindo uma área útil de 117,26 ms.2, área comum de 48,60 ms.2, estando nesta incluída a área correspondente a uma vaga na garagem, perfazendo uma área total construída de ---- 165,86 ms.2, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,040353 ou 73,14 ms.2. O referido edifício acha-se construído em um terreno sito à Al. Campestre, Rua- das Figueiras e Av. Prestes Maia, constituído por parte do- lote nº09 da quadra 17, no Bairro Campestre, com as seguintes medidas e confrontações: mede 56,20 ms. de frente para- a Alameda Campestre, por 32,25 ms. pelo lado direito de --- quem da rua olha para o terreno, confinando com a Rua das - Figueiras; 32,25 ms. pelo lado esquerdo, confinando com o - lote nº10; 56,20 ms. nos fundos, confina com a Av. Prestes- Maia, esquina com a Rua das Figueiras, pelo lado par, encerrando uma área total de 1.812,45 ms.2.-

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado *"Edifício Parque Residencial Manacás"* é composto por 2 torres contendo 7 andares, sendo 4 apartamentos por andar, 1 elevador e vagas de garagem no térreo.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição, conforme descrito na escritura: hall, living com duas jardineiras, corredor de circulação, 03 dormitórios, sendo um com local vara armário embutido e banheiro privativo, 1 banheiro completo, cozinha, lavanderia e W.C. de empregada.

.

Área privativa: ..... = 117,26 m².

-**Conservação:** Necessitando de Reparos Simples.

-**Idade aparente:** 30 anos.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista do portão de entrada.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 03

Vista da guarita.



FOTO 04

Vista do jardim.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 05

Vista da área comum.



FOTO 06

Vista do corredor de acesso a área de lazer.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 07

Vista da quadra poliesportiva.

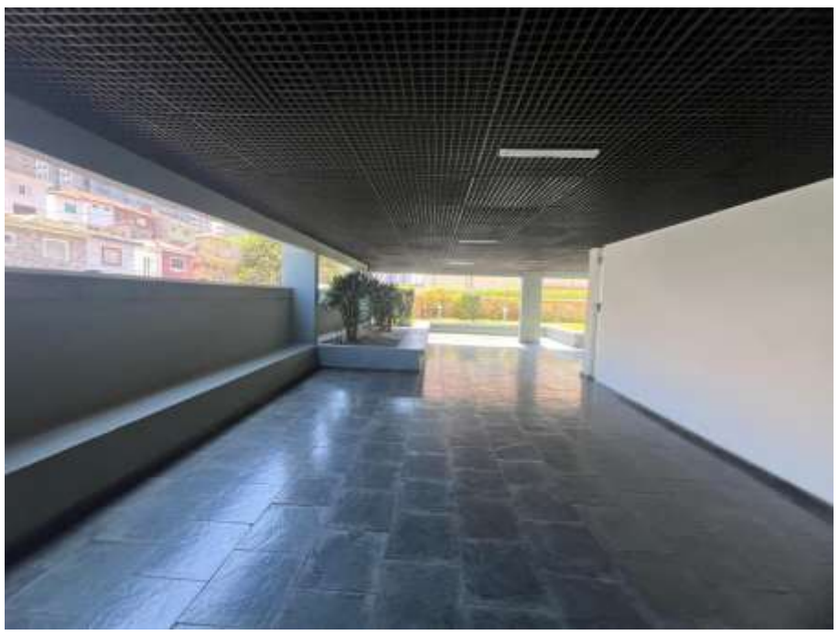


FOTO 08

Vista da área comum.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 09

Vista da garagem.

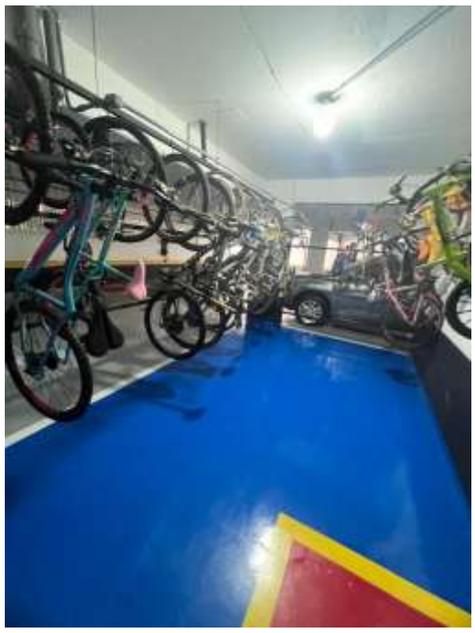


FOTO 10

Vista do bicicletário.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 11

Vista do acesso ao hall de entrada.



FOTO 12
Vista do hall de entrada.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 13

Vista da academia.



FOTO 14

Vista do acesso aos elevadores.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

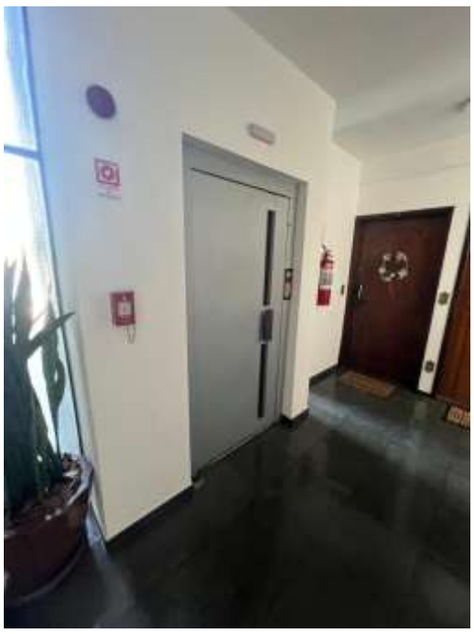


FOTO 15

Vista do elevador.



FOTO 16

Vista da porta do apartamento.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 17

Vista da sala de estar.



FOTO 18

Vista da sala de jantar.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



FOTO 19

Vista da cozinha.



FOTO 20

Vista da área de serviço.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

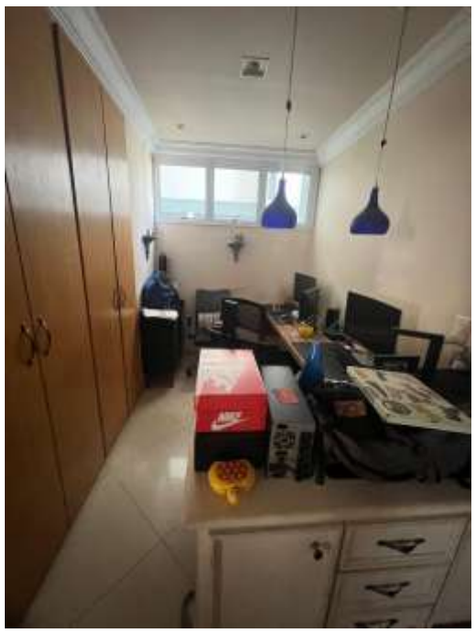


FOTO 21

Vista do escritório.



FOTO 22

Vista do primeiro dormitório.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

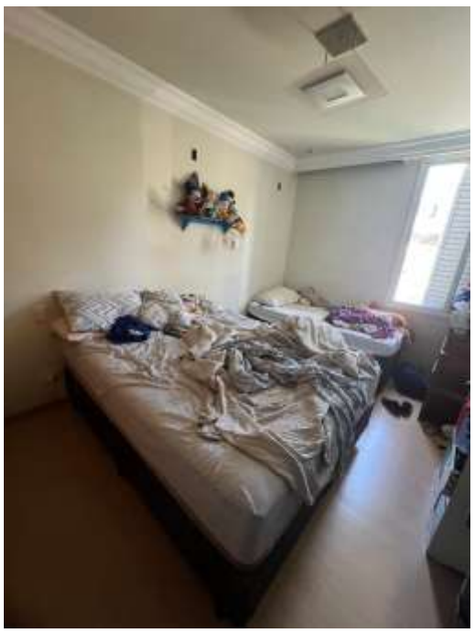


FOTO 23

Vista do segundo dormitório.

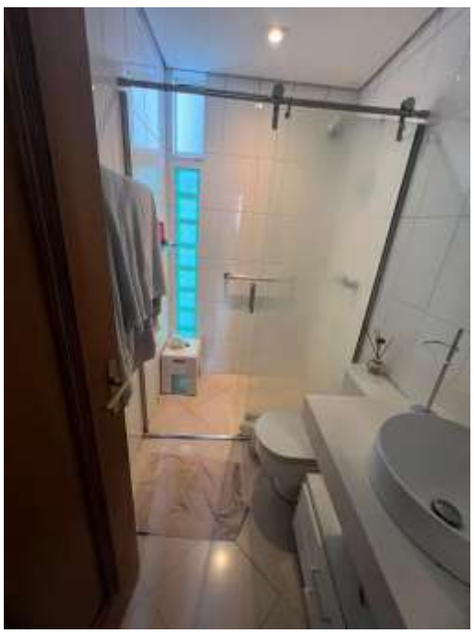


FOTO 24

Vista do banheiro.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

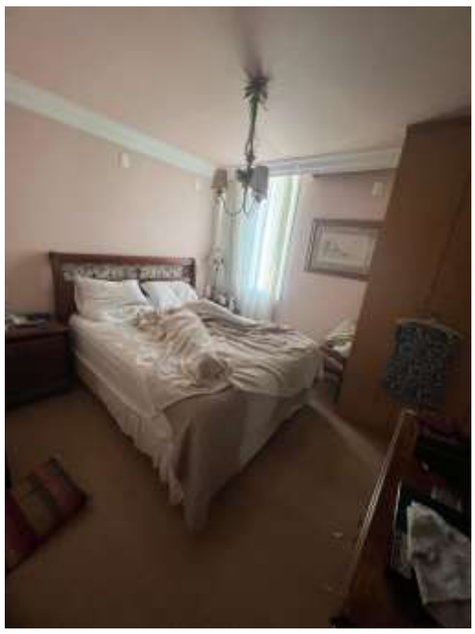


FOTO 25

Vista do terceiro dormitório.



FOTO 26

Vista do banheiro.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019”, 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, consequentemente, 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 ..... = 6.467,70/m²

Área útil..... = 117,26 m²

Área da vaga..... = 10,00 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$\mathbf{V_i = A_u \times V_u}$$

$$V_{Imóvel} = (117{,}26\ m^2 + 10{,}00\ m^2) \times R\$\ 6.467{,}70/m^2$$

$$\mathbf{V_{Imóvel} = R\$\ 823.079{,}50}$$

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado apartamento nº 13, localizado no 1º andar, do Edifício Parque Residencial Manacás pelo "método comparativo direto", concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de **R$ 823.000,00 (Oitocentos e vinte e três mil reais)** para Novembro de 2025.

O apartamento nº 13, localizado no 1º andar, do Edifício Parque Residencial Manacás foi calculado em:

R$ 823.000,00
(Oitocentos e vinte e três mil reais)

Válido para Novembro de 2.025.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo, 04 de novembro de 2.025.

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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Campestre **NÚMERO :** 553
COMP.: Ref.: 4255 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 1.812,45 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 36,25
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,609 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,29 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 127,29

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 840.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Elite Negócios Imobiliários
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44275346
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.445,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	6.187,74
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9600
VAGAS	-257,82	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Campestre **NÚMERO :** 553
COMP.: Ref.: AP12445 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 1.812,45 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 36,25
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,609 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Proativa Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44355555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.312,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.020,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9600
VAGAS	-292,50	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Justino **NÚMERO :** 336
COMP.: Ref.: 78589 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,553 **IDADE :** 35 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 20,00 **TOTAL M² :** 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaíra Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	546,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	6.756,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0010
VAGAS	-540,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vitória Régia **NÚMERO :** 221
COMP.: Ref.: AP7541 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 4,568 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,541 **IDADE :** 36 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 20,00 **TOTAL M² :** 132,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 759.900,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44353535
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.106,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	614,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	6.907,45
PADRÃO Fp :	675,59	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1312
VAGAS	-488,51	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vitória Régia **NÚMERO :** 280
COMP.: Ref.: AP23719 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 20,00 **TOTAL M² :** 128,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 930.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-44353535
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-10,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.119,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9187
VAGAS	-620,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 03/11/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vitória Régia **NÚMERO :** 852
COMP.: Ref.: 20092 **BAIRRO :** Campestre **CIDADE :** SANTO ANDRE - 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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 5,075 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **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$) :** 700.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Edmur Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-49969900
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-8,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	6.039,74
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9587
VAGAS	-252,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

ANEXO II

Cálculos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

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.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

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 a 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.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

I.1.ii **Grau de precisão:**

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide 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:

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

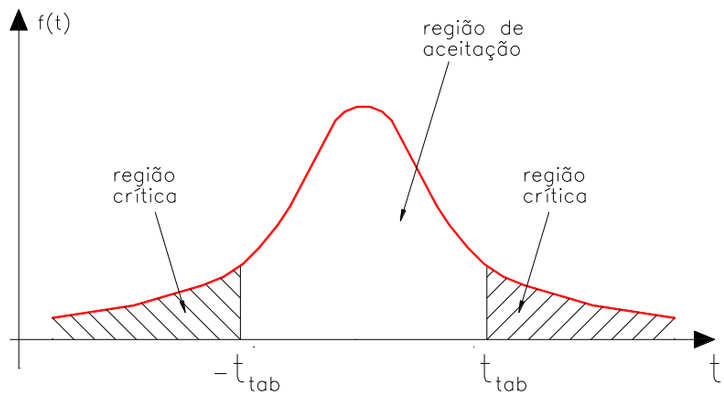
Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

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

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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



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:

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

Onde:

$\overline{X}$ = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para □ = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

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 geoeconômica 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.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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
☒ 1	Alameda Campestre ,553	6.445,56	6.187,74	0,9600
☒ 2	Alameda Campestre ,553	7.312,50	7.020,00	0,9600
☒ 3	Rua Conselheiro Justino ,336	6.750,00	6.756,84	1,0010
☒ 4	Rua Vitória Régia ,221	6.106,34	6.907,45	1,1312
☒ 5	Rua Vitória Régia ,280	7.750,00	7.119,84	0,9187
☒ 6	Rua Vitória Régia ,852	6.300,00	6.039,74	0,9587

- **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;

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês novembro/2025;**

•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:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

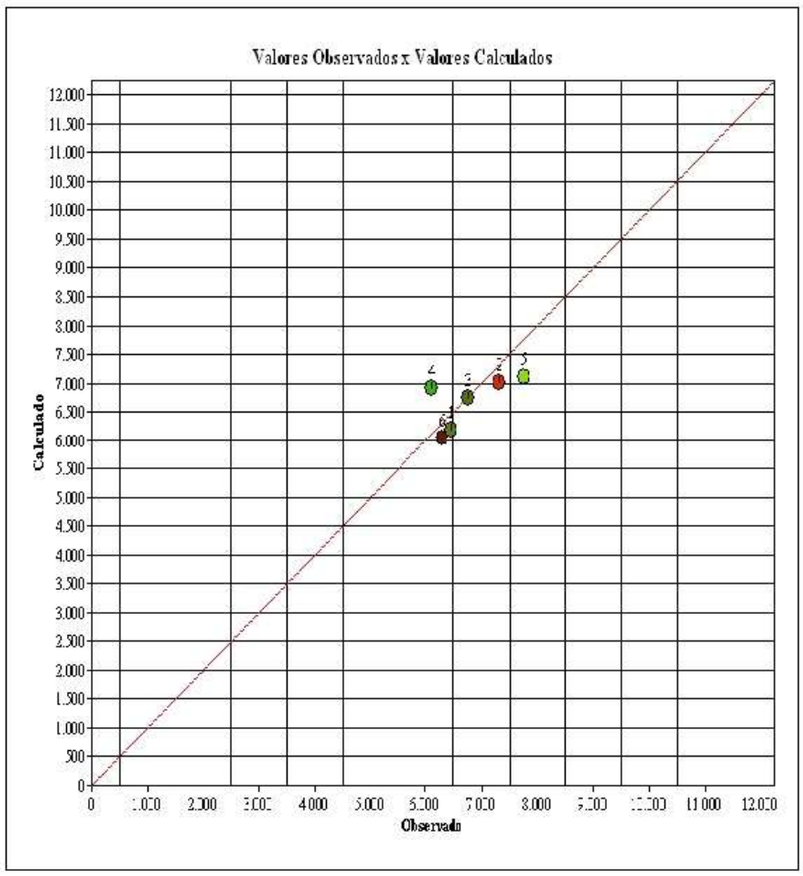
Núm.	X	Y
1	6.445,56	6.187,74
2	7.312,50	7.020,00
3	6.750,00	6.756,84
4	6.106,34	6.907,45
5	7.750,00	7.119,84
6	6.300,00	6.039,74

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES**: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Santo André - Campestre - **DATA :** 03/11/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0,04

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Alameda Campestre 553 Campestre SANTO ANDRE - SP **Data :** 03/11/2025

Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli

Área terreno m² : 1.812,45 **Edificação m² :** 117,26 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.777,40
Desvio Padrão : 635,83
- 30% : 4.744,18
+ 30% : 8.810,62

Coeficiente de Variação : 9,3800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.671,93
Desvio Padrão : 451,34
- 30% : 4.670,35
+ 30% : 8.673,51

Coeficiente de Variação : 6,7600

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 todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado 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$): 6.671,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.399,96
INTERVALO MÁXIMO : 6.943,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.399,96
INTERVALO MÁXIMO : 6.943,90

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
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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 17:53 , sob o número WSBO25704062407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043764-77.2010.8.26.0554 e código uuB9TD9f.