

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I DE SANTANA/SP.

PROCESSO Nº 0015600-34.2018.8.26.0001

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: JOSÉ DANIEL PAULA.

Reqdo: WANDA CANHA CARVALHO E OUTRO.

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

LAUDO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 14
V. CONCLUSÃO	PÁG. 15
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 16

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CIRENE”, situado à Rua Domingos Rodrigues, nº 15 – Lapa – São Paulo/SP.

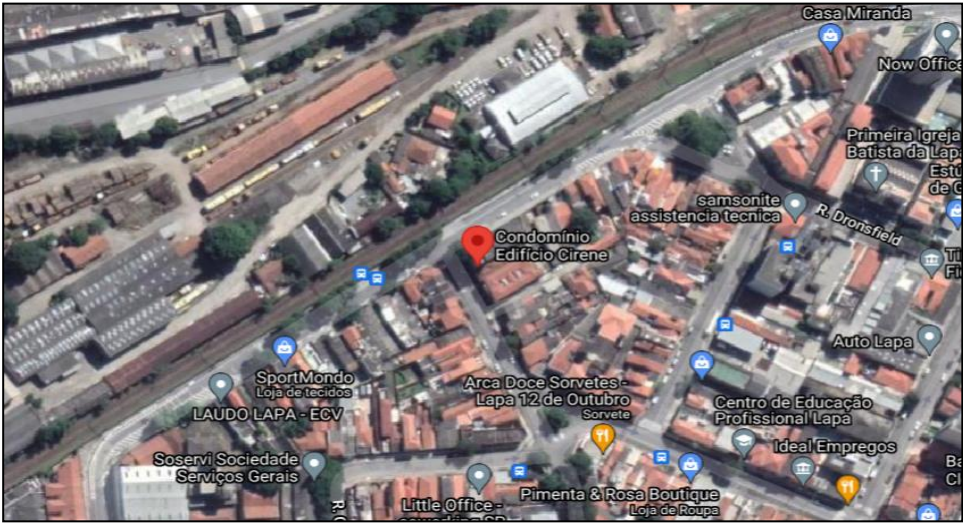
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

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 serão apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CIRENE”, situado à Rua Domingos Rodrigues, nº 15 – Lapa – 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 ZC – Zona Centralidade.



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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

6

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO CIRENE, à Rua Domingos Rodrigues nº 15, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área total de 48,90 m², sendo 41,30m² de área útil e 7,60m² de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 4,50 % no terreno descrito na inscrição de condomínio 294 deste cartório. (Contribuinte 098.050.0091-5).



II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “EDIFÍCIO ALFA III” é composto por 3 andares, contendo 5 apartamentos por pavimento.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Quarto, banheiro, sala, cozinha e lavanderia.

Área útil..... = 41,30 m²

-**Conservação:** Regular.

-**Idade aparente:** 40 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira no quarto e sala, revestimento cerâmico no banheiro, cozinha e lavanderia.

-**Paredes:** Pintura na sala e quarto, e revestimento em cerâmica no banheiro, cozinha e lavanderia.

-**Forros:** Laje pintada em látex.

-**Outros:** Caixilhos em ferro e alumínio.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista lateral do imóvel.

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 N° 64054-9

9

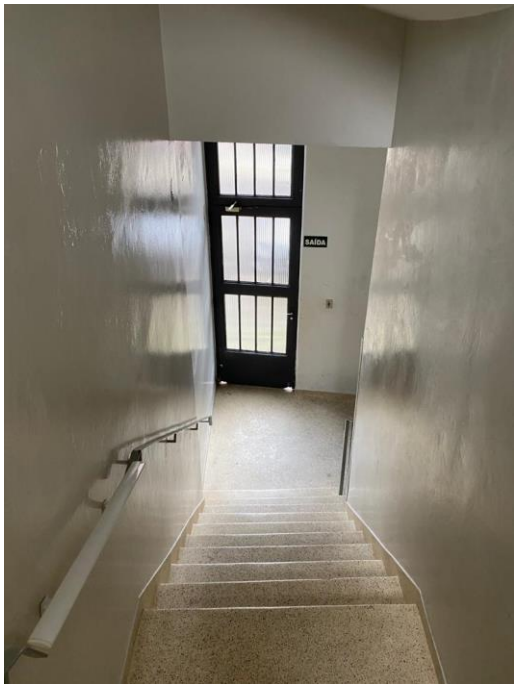


FOTO 03

Vista da entrada.



FOTO 04

Vista da escada.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



FOTO 05

Vista da área de circulação.



FOTO 06

Vista da porta de acesso ao apartamento.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11



FOTO 07

Vista da sala.

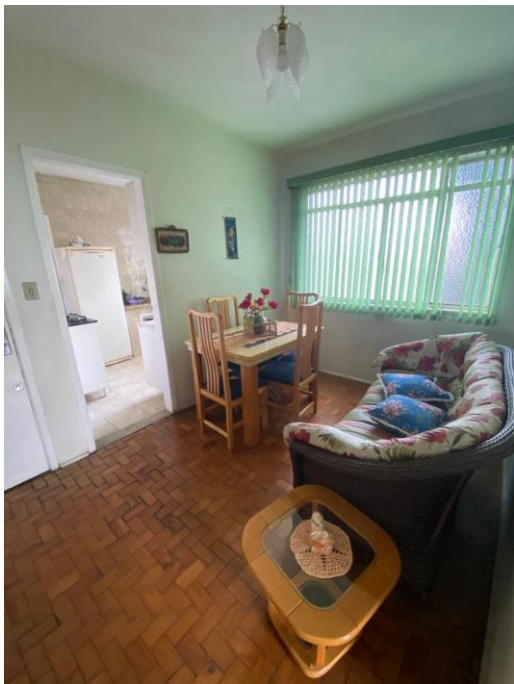


FOTO 08

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 09

Vista da cozinha.



FOTO 10

Vista da lavanderia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13

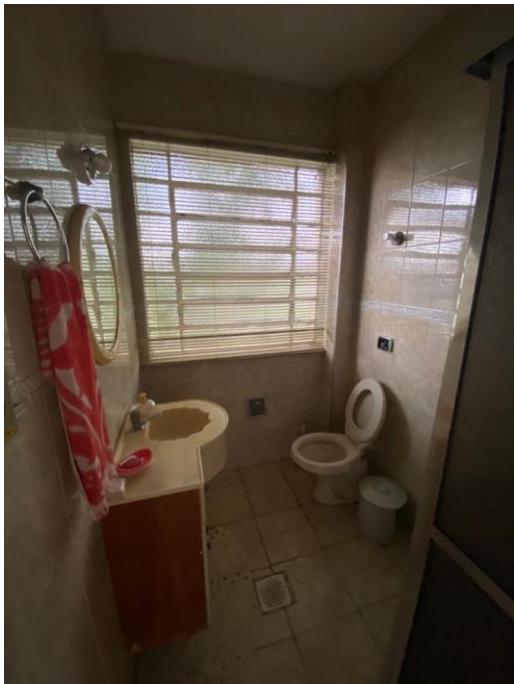


FOTO 11

Vista do banheiro.



FOTO 12

Vista do quarto.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

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

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

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 6.893,60/m²

Área útil..... = 41,30 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 41,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.893,60/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 284.705,68$$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**15****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CIRENE”, – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 06(seis) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)** para maio de 2021.

O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO CIRENE”, foi calculado em:

R\$ 285.000,00
(duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2.021.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**16****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 16 (dezesseis)folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 20 de maio de 2.021.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA N° 5061252741/D
CAU nº 64054-9

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

17

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 20/05/2021 às 09:50 , sob o número WSA21701809648 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015600-34.2018.8.26.0001 e código DE56E87 .

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 : 18/05/2021						
SETOR : 098		QUADRA : 071		ÍNDICE DO LOCAL : 2.450,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA DOMINGOS RODRIGUES					NÚMERO : 393						
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:		450,00		TESTADA - (cf) m :		10,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		45,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-)			COEF. PADRÃO :			1,260		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :		0,609		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		104,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		104,00									
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\$) : 650.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		LUCIANA BORGES									
CONTATO :		REF: 10262				TELEFONE : (11)-36413966					
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP			FATORES ADICIONAIS			VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		5.625,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		1.293,10		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		6.939,53	
PADRÃO Fp :		21,43		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,2337	
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 :18/05/2021

SETOR :098QUADRA :071ÍNDICE DO LOCAL :2.450,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :RUA DOMINGOS RODRIGUESNÚMERO :393

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) M²:450,00TESTADA - (cf) m :10,00PROF. EQUIV. (Pe):45,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev. (-)COEF. PADRÃO :1,260CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (K):0,609IDADE :30 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:104,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M² :104,00

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\$) :700.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :RAMOS IMÓVEIS

CONTATO :REF: VAP251TELEFONE : (11)-38321064

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.057,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.392,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.473,34
PADRÃO Fp :	23,08	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2337
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 20/05/2021 às 09:50 , sob o número WSA21701809648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015600-34.2018.8.26.0001 e código DE56E87.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 3											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2021						
SETOR : 099		QUADRA : 042		ÍNDICE DO LOCAL : 1.489,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA CORCOVADO					NÚMERO : 131						
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:		500,00		TESTADA - (cf) m :		10,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento simples s/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,266			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :		0,491		IDADE : 40 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		75,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		75,00									
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\$) : 350.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		GISLAINE MARQUES									
CONTATO :		REF: PB 08				TELEFONE : (11)-975082700					
OBSERVAÇÃO :											

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.005,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.205,05
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4774
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 FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2021	
SETOR : 099	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 882,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA RICARDO CAVATON		NÚMERO : 287	
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:	2.736,00	TESTADA - (cf) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	27,36
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,032
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE : 35 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\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	REGINA CÉLIA FERREIRA		
CONTATO :	REF: 58	TELEFONE : (11)-947357773	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.104,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	793,60	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 : 4.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.272,63
		VARIAÇÃO : 1,4337

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2021
SETOR : 099 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA WILLIAN SPEERS NÚMERO : 590
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: 4.801,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 160,03
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 51,00

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\$) : 348.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DESTAK
CONTATO : REF: DESTAK ILHA DA LAPA TELEFONE : (11)-31070933
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.141,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.411,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.552,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2299
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

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO													
DADOS DA FICHA 6													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2021								
SETOR : 099		QUADRA : 041		ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,00		CHAVE GEOGRÁFICA :							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO													
ENDEREÇO : RUA WILLIAN SPEERS					NÚMERO : 590								
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:		4.801,00		TESTADA - (cf) m :		30,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		160,03			
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim			
TOPOGRAFIA :		plano											
CONSISTÊNCIA :		seco											
DADOS DO APARTAMENTO													
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS													
PADRÃO : apartamento simples s/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,266			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. DEP. (k) :		0,609		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00			
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0							
DIMENSÕES													
A. PRIVATIVA M²:		48,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00			
TOTAL M² :		48,00											
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\$) : 300.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00							
IMOBILIÁRIA :		RE/MAX											
CONTATO :		REF: AP4156				TELEFONE : (11)-996691131							
OBSERVAÇÃO :													
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO													
FATORES NORMA IBAPE/SP			FATORES ADICIONAIS			VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :			0,00			FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		5.625,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :			1.293,10			FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		6.918,10	
PADRÃO Fp :			0,00			FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,2299	
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 20/05/2021 às 09:50 , sob o número WSA21701809648 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015600-34.2018.8.26.0001 e código DE56E87.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO II
Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

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

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

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

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

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

I.1.ii **Grau de precisão:**

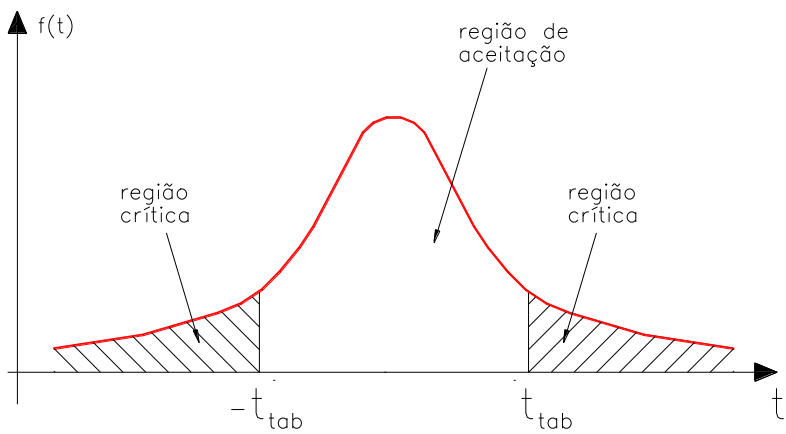
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DOMINGOS RODRIGUES ,393	5.625,00	6.939,53	1,2337
☒ 2	RUA DOMINGOS RODRIGUES ,393	6.057,69	7.473,34	1,2337
☒ 3	RUA CORCOVADO ,131	4.200,00	6.205,05	1,4774
☒ 4	RUA RICARDO CAVATON ,287	4.375,00	6.272,63	1,4337
☒ 5	RUA WILLIAN SPEERS ,590	6.141,18	7.552,94	1,2299
☒ 6	RUA WILLIAN SPEERS ,590	5.625,00	6.918,10	1,2299

- **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;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de maio/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

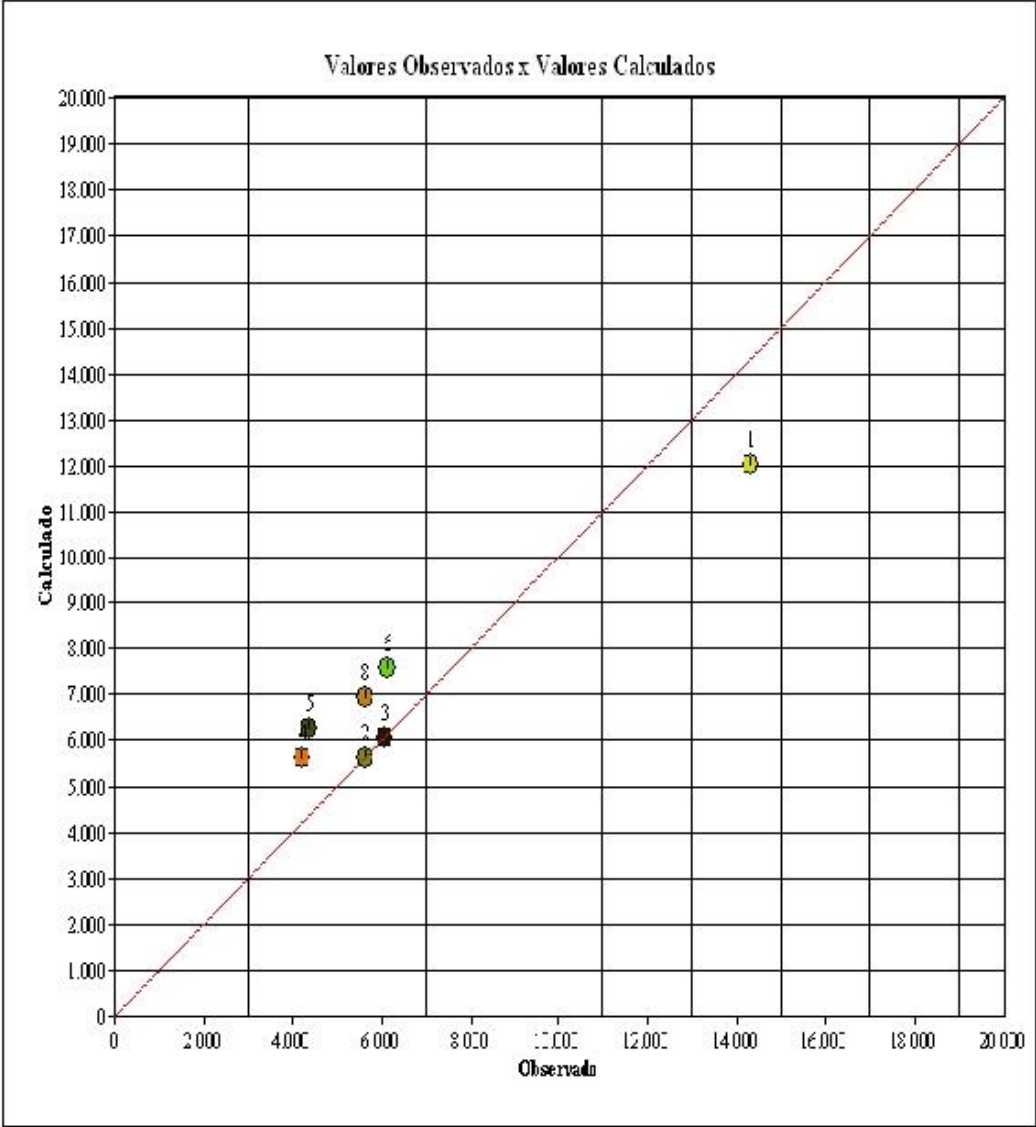
Núm.	X	Y
1	5.625,00	6.939,53
2	6.057,69	7.473,34
3	4.200,00	6.205,05
4	4.375,00	6.272,63
5	6.141,18	7.552,94
6	5.625,00	6.918,10

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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 N° 64054-9

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0015600

DATA: 18/05/2021

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
☐ Estado de Conservação	C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

35

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.337,31
Desvio Padrão : 842,64
- 30% : 3.736,12
+ 30% : 6.938,50

Coefficiente de Variação : 15,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.893,60
Desvio Padrão : 571,53
- 30% : 4.825,52
+ 30% : 8.961,68

Coefficiente de Variação : 8,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.893,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.893,60000

VALOR TOTAL (R\$) : 284.705,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.549,21

INTERVALO MÁXIMO : 7.237,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.549,21

INTERVALO MÁXIMO : 7.237,99

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