

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO 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 II SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 0013902-24.2017.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**

***Repte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IBIZA.**

***Reqdo:* RICARDO AUGUSTO MONEGAGLIA FILHO.**

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

L A U D O

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 23
V. CONCLUSÃO	PÁG. 24
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 25

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.
- III – Comunicado de Vistoria.

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

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do “EDIFÍCIO IBIZA”, situado à Rua do Chá, nº 30 – Vila Morumbi – 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:

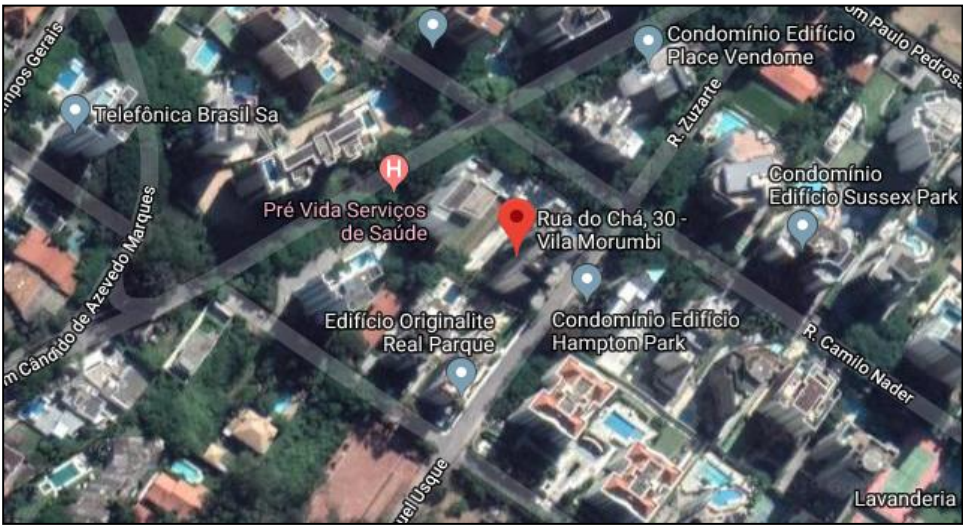
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do “EDIFÍCIO IBIZA”, situado à Rua do Chá, nº 30 – Vila Morumbi – 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 6ª Zona Incorporações Padrão Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

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 médica hospitalar e policiamento regular.

II.3 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: *O apartamento nº 91, localizado no 9º andar do “Edifício IBIZA”, situado à Rua do Chá nº 30, esquina com a Rua Camilo Nader, Na Vila Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 271,12 metros quadrados, a área comum de 260,414 metros quadrados, na qual se acha incluída a correspondente a 4 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício e que tocará a essa unidade a área total construída de 531,535 metros quadrados, participando da fração ideal de, 8,6745 % no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio,*



PROTÓTIPO 1418791/MARCOS/PATRICIA VLS. 001/005

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
101.162

ficha
01

São Paulo, 08 de agosto de 1986

IMÓVEL: - O apartamento nº 91, localizado no 9º andar do "Edifício IBIZA", situado à Rua do Ché nº 30, esquina com a Rua - Camile Nader, na Vila Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 271,12 metros quadrados, a área comum de 260,414 metros quadrados, na qual se acha incluída a correspondente a 4 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, e que tocará a essa unidade a área total construída de 531,535 metros quadrados, participando da fração ideal de, 8,6745% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comuns de Condomínio. Contribuinte (sem cadastro).

PROPRIETÁRIOS: - JOSÉ DA COSTA VINAGRE, advogado e sua mulher SILVIA CHIARIZZI VINAGRE, do ler, brasileiros, RG. nºs..... 2.623.619-SSP/SP e 5.480.023-SSP/SP, inscritos no CPF. sob nº 006.769.268-00, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados e residentes nesta Capital, na Av. dos Amarílis nº 203.

TÍTULO AQUISITIVO: - R.7, Av.8 e R.9 de matrícula nº 11.056, deste Registro. O Escrevente Habilitado, (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial,

R. D1: 101.162: São Paulo, 08 de agosto de 1.986.

TRANSMITENTES: - JOSÉ DA COSTA VINAGRE e sua mulher SILVIA -- CHIARIZZI VINAGRE, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE: - RICARDO CALOI, brasileiro, RG. nº 6.761.247-SSP SP e CPF. nº 031.477.048-82, industrial, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com - MARIA THEREZA DE ANDRADE MURAT CALOI (brasileira, RG. nº..... 6.381.711-SSP/SP e CPF. nº 031.477.048-82, do ler), domiciliados e residentes nesta Capital, na Rua Berão de Campos Gerais nº 35, apto. 51, Real Parque.

TÍTULO: - COMPRA E VENDA.

- continue no verso -

15.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, protocolado em 29/07/2019 às 16:52, sob o número WSTA19704546084 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

II.3.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “EDIFÍCIO IBIZA”, é composto por 1 torre com 11 pavimentos, 1 subsolo, 1 escada e 2 elevadores.

No pavimento térreo da torre localiza-se a área comum do residencial, com salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e piscina.

As garagens encontram-se situadas no pavimento inferior, onde a unidade condominial possui 4 vagas de garagem.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

2 suítes com closet, 1 quarto com closet, 1 banheiro no corredor, sala, varanda, lavabo, cozinha, copa, despensa, lavanderia, quarto e banheiro para empregada.

-Área:

Área privativa..... = 271,12 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 30 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8

Foi Usado o apartamento nº 11 como base, uma vez que o proprietário não estava presente na data agendada da vistoria 10/06/2019, conforme anexo III onde os patronos foram comunicados via e-mail.

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Revestimento de madeira nos quartos, sala e corredor de distribuição. Revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e banheiros.
- Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros, cozinha e lavanderia.
- Forros:** Forro de gesso.
- Outros:** Caixilhos em alumínio.

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista da fachada.

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 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



FOTO 03

Vista parcial da Rua do Chá.



FOTO 04

Vista do estacionamento.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 05

Vista da área externa.



FOTO 06

Vista da piscina.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 07

Vista do salão de jogos.



FOTO 08

Vista da brinquedoteca.

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 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

13



FOTO 09

Vista do salão.



FOTO 10

Vista da sala do apartamento nº 11 utilizado como referencia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

14



FOTO 11

Vista da sala de outro ângulo.

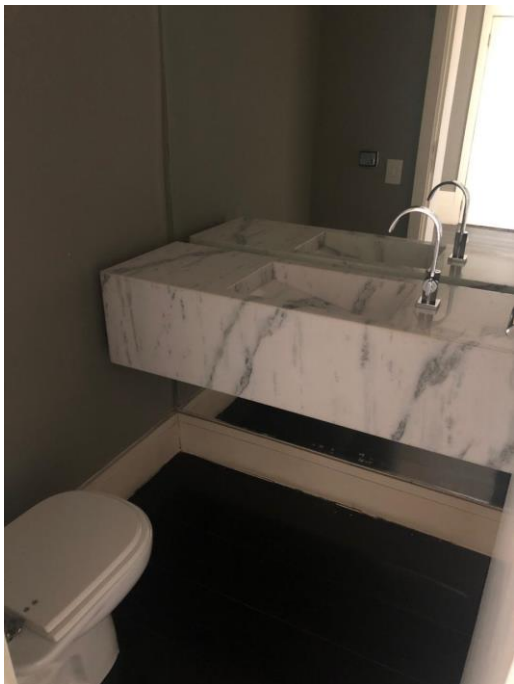


FOTO 12

Vista do lavabo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 13

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 14

Vista do quarto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

16



FOTO 15

Vista da suíte.



FOTO 16

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

17



FOTO 17

Vista do closet.



FOTO 18

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

18



FOTO 19

Vista do banheiro.



FOTO 20

Vista do closet.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

19



FOTO 21

Vista do quarto.



FOTO 22

Vista do closet.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista do banheiro.



FOTO 24

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 25

Vista da lavanderia.



FOTO 26

Vista da despensa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 27

Vista do quarto de empregada.



FOTO 28

Vista do banheiro de empregada.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

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

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

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 5.385,55/m²

Área útil..... = 271,12m²

Svaga = 48,00 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (271,12 + 0,5 x 48,00 \text{ m}^2) x R\$ 5.385,55/\text{m}^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 1.589.383,52$$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**24****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do “EDIFÍCIO IBIZA” – 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\$1.600.000,00 (hum milhão e seiscientos mil reais)** para julho de 2019.

O Valor do apartamento nº 91 localizado no 9º andar, do “EDIFÍCIO IBIZA” foi calculado em:

R\$ 1.600.000,00
(Hum milhão e seiscientos mil reais)

Válido para julho de 2.019.

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**25****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 25 (vinte e cinco) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

Anexo III – Comunicado de Vistoria.

São Paulo, 29 de julho de 2.019.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D

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

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 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO CHÁ NÚMERO : 30
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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,66 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 271,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 271,00

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\$) : 1.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 356-IM264816 TELEFONE : (11)-30650555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.479,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	179,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.659,04
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0327
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2019

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :24/07/2019

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :RUA DO CHÁ

NÚMERO :30

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) M²:1.400,00TESTADA - (cf) m :40,00PROF. EQUIV. (Pe) :35,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Sim

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO :2,406CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k) :0,687IDADE :30 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:271,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:271,00

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\$) :1.700.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :COELHO DA FONSECA

CONTATO :REF: ZAP267201TELEFONE : (11)-43027622

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :5.645,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :5.645,76
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 3											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA DO CHÁ					NÚMERO : 30						
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:		1.400,00		TESTADA - (cf) m :		40,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		35,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO :		FACE :			
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.			COEF. PADRÃO :			2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,687		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		300,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		300,00									
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\$) : 1.650.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		METRO QUADRADO CONSULTORIA IMOBILIARIA									
CONTATO :		REF: AP7023									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-35787000									

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.950,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO CHÁ NÚMERO : 30
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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 271,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 271,00

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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI
CONTATO : REF: 409096 TELEFONE : (11)-26458600
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.981,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	163,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.144,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0327
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 FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2019

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :24/07/2019

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :RUA DO CHÁ

NÚMERO :30

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) M²:1.400,00TESTADA - (cf) m :40,00PROF. EQUIV. (Pe):35,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Sim

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO :2,406CONSERVAÇÃO :d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):0,66IDADE :30 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:271,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:271,00

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\$):1.650.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :SPOT IMÓVEIS

CONTATO :REF:26763TELEFONE : (11)-37550055

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.479,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	179,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.659,04
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0327
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 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 6											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA DO CHÁ					NÚMERO : 30						
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:		1.400,00		TESTADA - (cf) m :		40,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		35,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.			COEF. PADRÃO :			2,406		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (K) :		0,660		IDADE : 30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		283,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		283,00									
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\$) : 1.600.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		IMÓVEIS NO MORUMBI									
CONTATO :		REF: IM48887									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37405591									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		5.088,34	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		166,53		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		5.254,87	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,0327	
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 29/07/2019 às 16:52 , sob o número WSTA19704546084 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013902-24.2017.8.26.0002 e código 9C83C85.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

33

ANEXO II
Cálculos

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

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

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

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

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

alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral 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:**

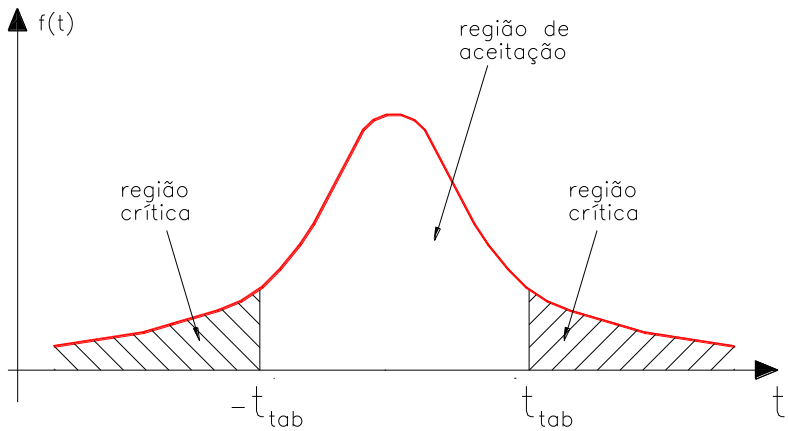
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 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.

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DO CHÁ ,30	5.479,70	5.659,04	1,0327
☒ 2	RUA DO CHÁ ,30	5.645,76	5.645,76	1,0000
☒ 3	RUA DO CHÁ ,30	4.950,00	4.950,00	1,0000
☒ 4	RUA DO CHÁ ,30	4.981,55	5.144,58	1,0327
☒ 5	RUA DO CHÁ ,30	5.479,70	5.659,04	1,0327
☒ 6	RUA DO CHÁ ,30	5.088,34	5.254,87	1,0327

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

RODRIGO IEZZI TARDELLI

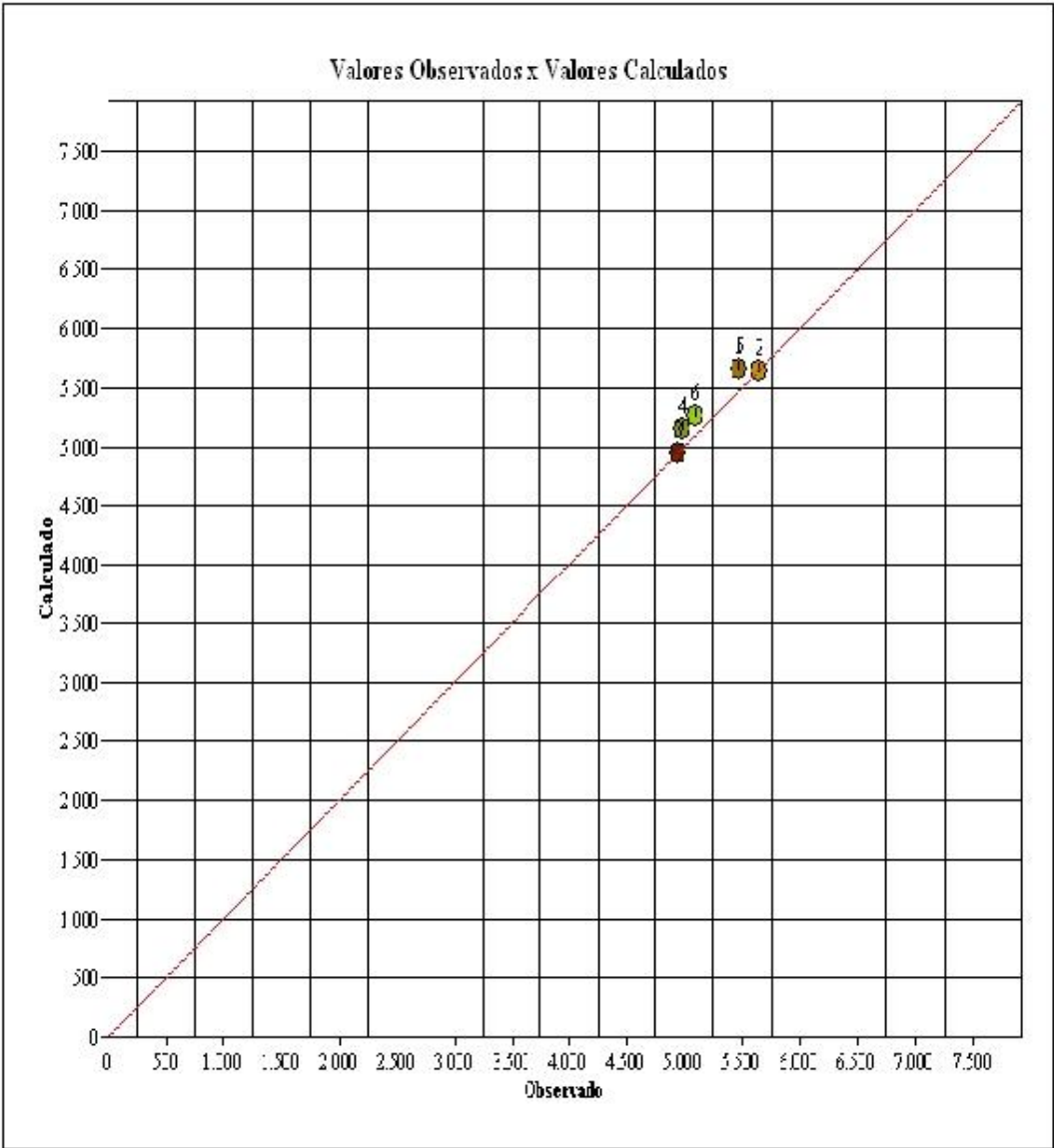
ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de julho/2019**;
- 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	5.479,70	5.659,04
2	5.645,76	5.645,76
3	4.950,00	4.950,00
4	4.981,55	5.144,58
5	5.479,70	5.659,04
6	5.088,34	5.254,87

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0013902

DATA : 24/07/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.270,84
Desvio Padrão : 299,25
- 30% : 3.689,59
+ 30% : 6.852,10

Coefficiente de Variação : 5,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.385,55
Desvio Padrão : 310,53
- 30% : 3.769,88
+ 30% : 7.001,21

Coefficiente de Variação : 5,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.385,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.385,55000

VALOR TOTAL (R\$): 1.460.130,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.198,43

INTERVALO MÁXIMO : 5.572,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.198,43

INTERVALO MÁXIMO : 5.572,67

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

45

ANEXO III

Comunicado de Vistoria

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**46**

De: Tardelli Engenharia [tardelli@tardelliengenharia.com.br]
Para: fernando@zmr.adv.br; mbme@terra.com.br
Cc: Contato Tardelli Engenharia
Assunto: Vistoria 0013902

Boa tarde.

O Perito Judicial Rodrigo Tardelli agendou vistoria para o dia 11/07/2019 as 11:30hrs.

Processo: 0013902-24.2017.8.26.0002 1ª vara cível do Fórum de Santo Amaro

Reqte: Condomínio Edifício Ibiza

Reqdo: Ricardo Augusto Monegaglia Filho

Endereço: Rua do Chá, nº 30, apto 91 – Vila Morumbi/SP

FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO COM RESPOSTA

AVALPER | ENGENHARIA

Claudia Rios Batista

secretária

Fone;3105-3414 / 3107-9289

Fax - 3105-4586

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