

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**2****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação dos seguintes imóveis:

- I) Matrícula nº 149.051 – Avenida Luiz Pequini, nº 216 – Santa Terezinha, São Bernardo do Campo – SP.
- II) Matrícula nº 75.345 – Apartamento nº 11, localizado no 1º andar de Edifício João Pessoa – Rua João Pessoa, nº 473 – Centro, São Bernardo do Campo – SP.
- III) Matrícula nº 35312 – Rua Eliza nº 111 – Vila Israel, São Bernardo do Campo – SP.
- IV) Matrícula nº 42.882 – Avenida Maria Servidei Demarchi, nº 1285 – Demarchi – São Bernardo do Campo – SP.

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

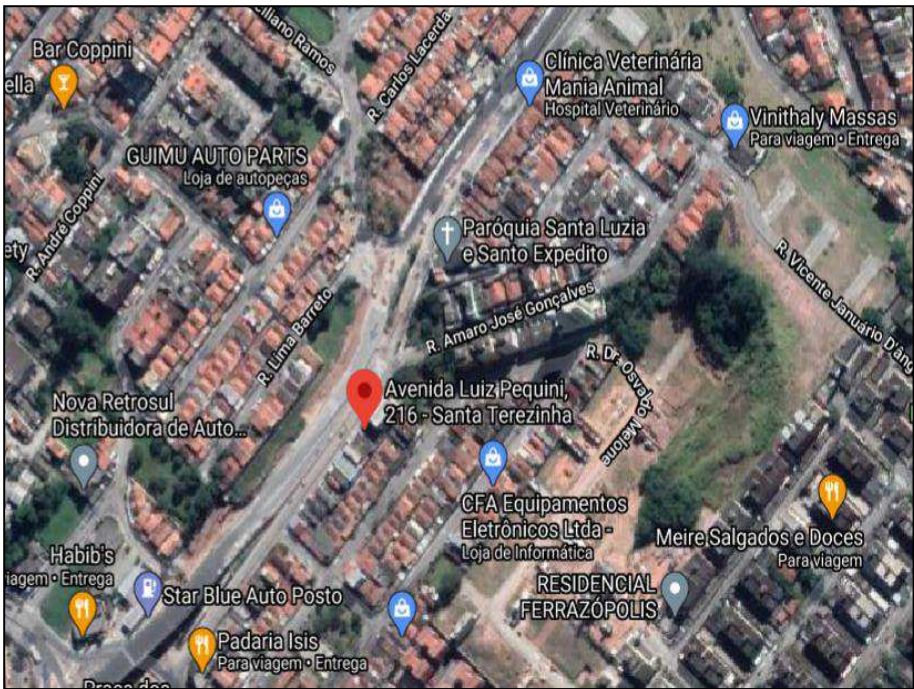
II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como os imóveis avaliados 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

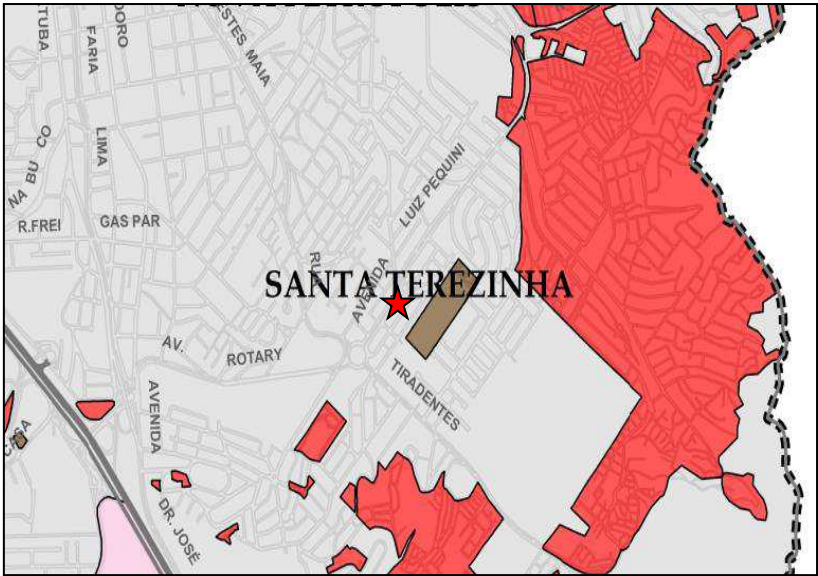
II.1 - LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL I)

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Avenida Luiz Pequini, nº 216 – Santa Terezinha, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS -1 – Zona Especial de Interesse Social -1.



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular do item 9.1 das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE”.

r = frente de referência = 5,00m.

Mi = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 15,00m

Ma = prof. máxima = 30,00m.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

II.3.1 IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

149.051

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo - SP

Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 29 de janeiro de 2016

IMÓVEL: Um prédio residencial sob o nº 216 da Avenida Luiz Pequini, com a área construída de 107,91m², e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 7 da Quadra 3, do Jardim Atlântico, medindo 5,45 metros de frente para a referida Avenida, por 20,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 210 da mesma Avenida, 21,15 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 222 da mesma Avenida, e 5,40 metros nos fundos, confrontando com o lote 12 da mesma Quadra, encerrando a área de 115,25m².

CADASTRO MUNICIPAL: 003.058.044.000.

PROPRIETÁRIOS: PEDRO WALDOMIRO MAROTTI, aposentado, RG nº 3.360.548-8-SSP/SP, CPF nº 308.584.618-20, e sua esposa LAZINHA DE OLIVEIRA MAROTTI, do lar, RG nº 6.408.170-9-SSP/SP, CPF nº 172.387.718-29, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 473, apartamento 11, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 33.499 desta Serventia, aberta em 11 de maio de 1982.

A Escrevente Autorizada,

Thais Cristina Cardoso Zuliani
THAIS CRISTINA CARDOSO ZULIANI

R.1, em 29 de janeiro de 2016.

Prenotação nº 454.231, de 20 de janeiro de 2016.

Conforme escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 16 de julho de 2014, pelo 2º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro 1 173, Página 217), em decorrência do ÓBITO da proprietária LAZINHA DE OLIVEIRA MAROTTI, anteriormente qualificada, ocorrido aos 20 de abril de 2014, o imóvel desta matrícula, no valor estimado de R\$115.459,02, foi PARTILHADO na proporção de 1/2 ou 50% para o viúvo meeiro PEDRO WALDOMIRO MAROTTI, anteriormente qualificado; e parte ideal de 1/8 ou 12,5% do imóvel para cada um dos herdeiros filhos: 1) SONIA REGINA MAROTTI TOGNERI, analista de negócios, RG nº 8.769.480-3-SSP/SP, CPF nº 632.655.918-91, casada sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com OTAVIO SILVIO TOGNERI, aposentado, RG nº 6.566.229-5-SSP/SP, CPF nº 584.943.168-34; 2) GILBERTO JOSE MAROTTI, arquiteto e urbanista, RG nº 9.305.360-SSP/SP, CPF nº 028.846.098-73, casado sob

Continua no Verso

Visualização da matrícula online disponibilizada pela ARESP (www.aresp.com.br) - Data da Visualização: 2/8/2016 15:27:37

II.3.2 TERRENO

Situado na Avenida Luiz Pequini, nº 216 medindo 5,45 de frente por 20,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 210 da mesma Avenida, 21, 15 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 222 da mesma avenida, e 5,40 nos fundos, confrontando com o lote 12 da mesma Quadra.

Área Total: = 115,25 m².

Contribuinte: nº 003.058.044.000.

II.3.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

Pavimento Térreo:

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro e despensa.

Pavimento Superior:

1 suíte, 2 quartos e banheiro no corredor.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

7

Pavimento inferior:

Garagem para 2 veículos.

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Revestimento cerâmico.
- Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento cerâmico nos banheiros, cozinha e lavanderia.
- Forros:** Laje pintada em látex e molduras de gesso decorativas na cozinha e sala.
- Outros:** Caixilhos em madeira, ferro e alumínio, com portões em serralheria.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista da avenida Luiz Pequini.

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

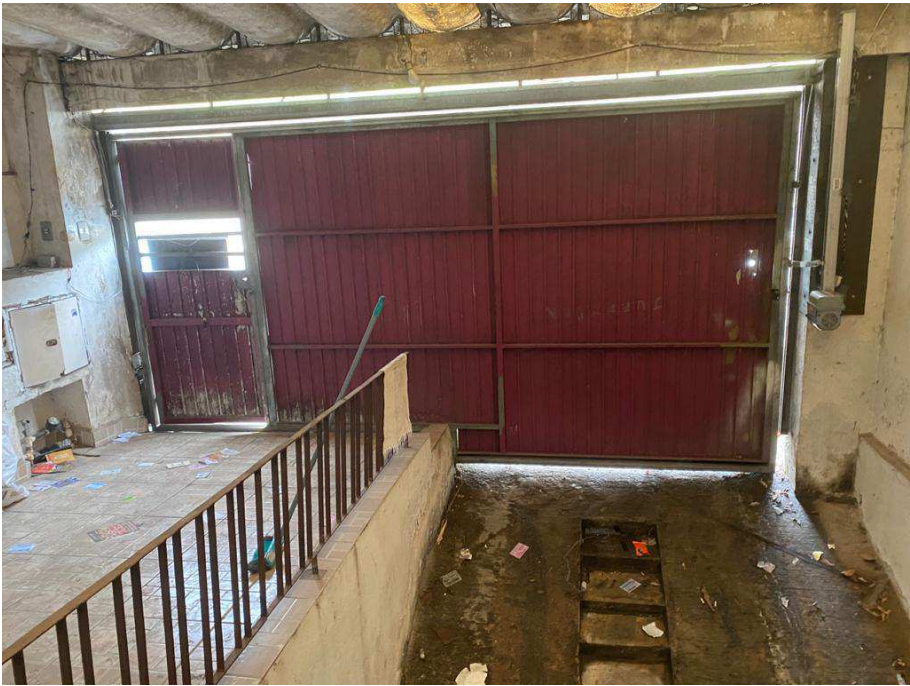


FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista da garagem de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 05

Vista dos fundos do imóvel.



FOTO 06

Vista do corredor lateral.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista da cozinha.

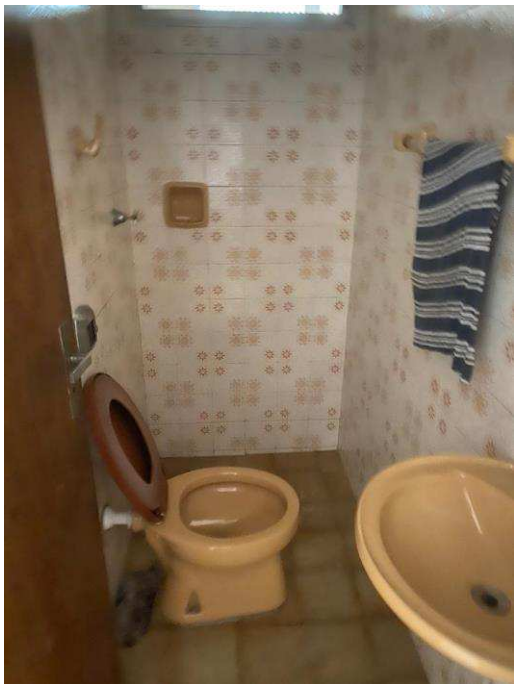


FOTO 08

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 09

Vista da sala.

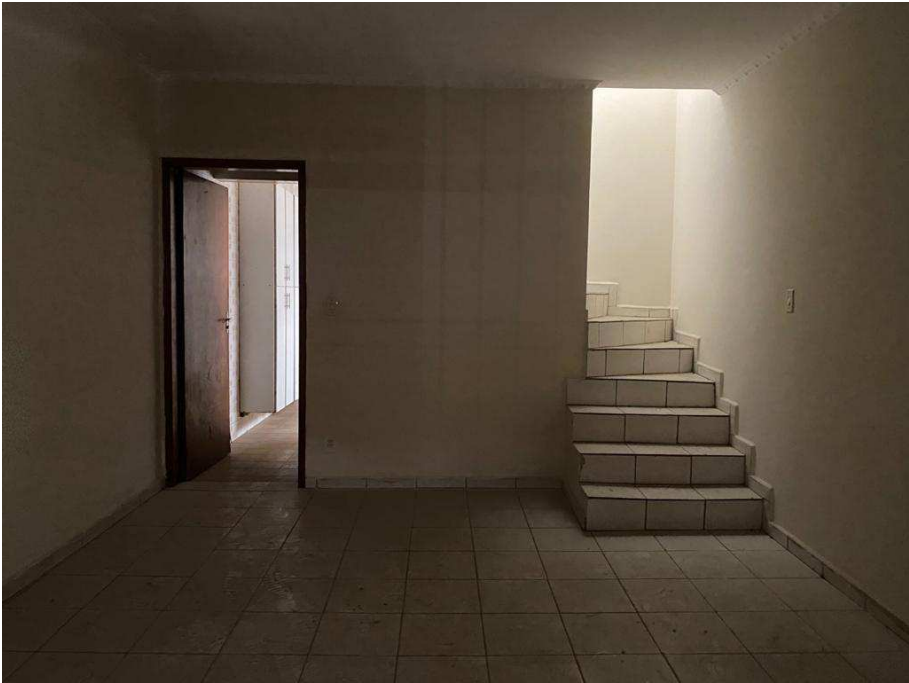


FOTO 10

Vista da sala de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 11

Vista do banheiro.



FOTO 12

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 13

Vista do quarto 01.



FOTO 14

Vista do quarto 02.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

16

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 115,25 m²

q = Unitário = R\$ 2.978,73/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 115,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.978,73/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 343.298,63$$

(Trezentos e quarenta e três mil e duzentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 343.298,63 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

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

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 107,91 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de agosto de 2020, R\$ 1.477,07

Onde:

V_C = Valor da Edificação Principal

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

Coeficiente R_8N : **1,070**;

CUB – dezembro/ 2019: R\$ **1.477,07/ m²**;

Área construída= **107,91 m²;**

Estado de Conservação: **Reparos simples (e);**

Idade: 35 anos – Vida útil: 70 anos – Vida Residual: 20 anos;

Idade em porcentagem da vida referencial: $(35/70) = 0,50$;

K: $(0,50,e) = \mathbf{0,512}$ - Foc: $0,20 + 0,512 \times (1-0,20) = \mathbf{0,6096}$;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_C = 107,91 \text{ m}^2 \times (1,070 \times \text{R\$ } 1.477,07/\text{m}^2) \times 0,6096$$

$V_{C1} = \text{R\$ } 103.966,04$

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 103.966,04

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

18

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 343.298,63

Valor da construção = V_c = R\$ 103.966,04

Valor total do Imóvel= V_i = R\$ 447.264,67

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 450.000,00$ - *Válido para setembro/2.020.*

(quatrocentos e cinquenta mil reais)

O percentual penhorado equivale a 6,25%, portanto o valor é de:

R\$ 28.125,00

V - LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL II)

APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício João Pessoa”, situado à Rua João Pessoa nº 473 – Centro, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



V.1 - 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.

V.2 -ZONEAMENTO.

Os imóveis encontram-se situados em ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.



Os imóveis situam-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.

V.3 - DO IMÓVEL II – MATRÍCULA Nº 75.345 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do EDIFÍCIO JOÃO PESSOA, situado à Rua João Pessoa, nº 473, centro, contendo um dormitório com banheiro privativo, um dormitório com varanda, um dormitório simples, estar social com varanda, copa/cozinha, lavabo, banheiro social, despensa, lavanderia, e hall de circulação; com área privativa real de 116,00 m², área real comum de 135,661 m², totalizando a área real construída de 251,661 m², equivalente a uma fração ideal de 11,1111% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de duas vagas indeterminadas no subsolo ou andar térreo do edifício, com auxílio de manobrista. O prédio está construído em um terreno com a área de 426,40 m².

Cadastro Municipal: 001.024.051.000 (em maior área).

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

75.345

ficha

1

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

Em

14

de

dezembro

de 19

95.

IMÓVEL : Apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do EDIFÍCIO JOÃO PESSOA, situado à Rua João Pessoa, nº 473, Centro, contendo um dormitório com banheiro privativo, um dormitório com varanda, um dormitório simples, estar social com varanda, copa/cozinha, lavabo, banheiro social, despensa, lavanderia e hall de circulação; com a área privativa real de 116,00m², área real comum de 135,661m², totalizando a área real construída de 251,661m², equivalente a uma fração ideal de 11,1111% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de duas vagas indeterminadas no subsolo ou andar térreo do edifício, com auxílio de manobrista. O prédio está construído em um terreno com a área de 426,40 m².

CADASTRO MUNICIPAL: 001.024.051.000 (em maior área).

PROPRIETARIOS : 1 - PEDRO WALDONIRO MAROTTI, RG. 3.360.548-SP, comerciante, e s/mr. LAZINHA DE OLIVEIRA MAROTTI, RG. 6.408.170-SP., do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº. 308.584.618-20, residentes e domiciliados à Rua João Pessoa, nº. 473, apt. 11, centro, em São Bernardo do Campo, SP.;

2 - ALFREDO GODINHO, RNE. W-206823-Q-SE/DPMAF, CPF. 416.733.608-15, português, e s/mr. VILMA COELHO GODINHO, RG. 6.019.136-3-SP., CPF. 486.163.628-00, brasileira, ambos comerciantes, casados pelo regime da comunhão bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº. 6.595, no 1º. Registro de Imóveis da comarca de Santo André, SP., residentes e domiciliados à Rua João Pessoa, nº. 473, apt. 21, centro, em São Bernardo do Campo, SP.;

3 - IGOR GONÇALVES ARTHUZO, RG. 22.215.700-8-SP, CPF. 255.257.588-90, brasileiro, solteiro, menor púbere, assistido por seus pais e tutores natos, Antonio Licínio Arthuzo e Abadia Aparecida Gonçalves Arthuzo, residentes domiciliados à Rua João Pessoa, nº. 473, apt. 31, centro, em São Bernardo do Campo, SP.;

4 - WALTER ZANCHETTA, RG. 3.745.832-SP, CPF. 295.649.568-20, contador, e s/mr., PAULA WAKICO ZANCHETTA, RG. 6.020.597-SP, CPF. 113.056.698-60, do lar, ambos brasileiros, casados pelo

-CONTINUA NO VERSO-

Atualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 2/6/2016 15:26:21

V.3.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “EDIFÍCIO JOÃO PESSOA”, é composto por 1 torre com 9 pavimentos e andar térreo. O edifício é distribuído por 1 apartamento por andar com 1 escada, 2 elevadores e 1 subsolo.

Constam na área comum do residencial: salão de festas e churrasqueira.

As garagens encontram-se situadas no subsolo, onde a unidade condominial possui 2 vagas de garagem.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita e sistema de interfones.

VI.3.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:
3 quartos sendo 1 suíte, lavabo, banheiro, sala, cozinha e lavanderia.

Área:

Área útil..... = 116,00 m².

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 25 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Revestimento de madeira na sala, suíte e quartos, revestimento cerâmico nos banheiros, cozinha e lavanderia.
- Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica na cozinha, lavanderia e banheiros.
- Forros:** Laje pintada a látex com molduras de gesso decorativas.
- Outros:** Caixilhos em alumínio.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

VII. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da lateral do edifício.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista da portaria.

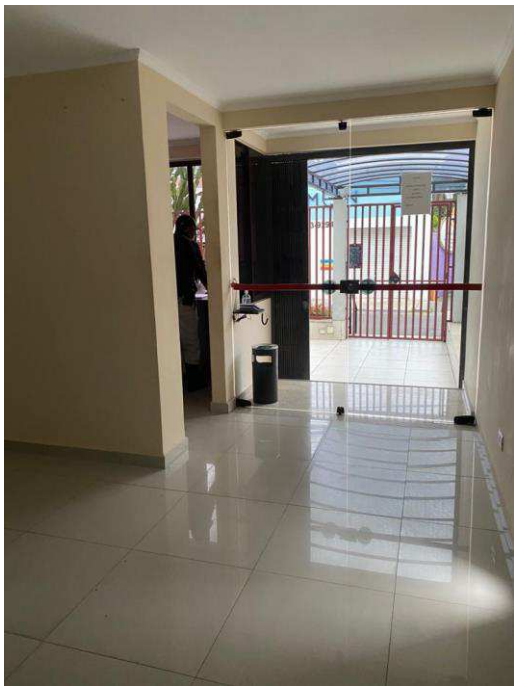


FOTO 04

Vista do hall.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

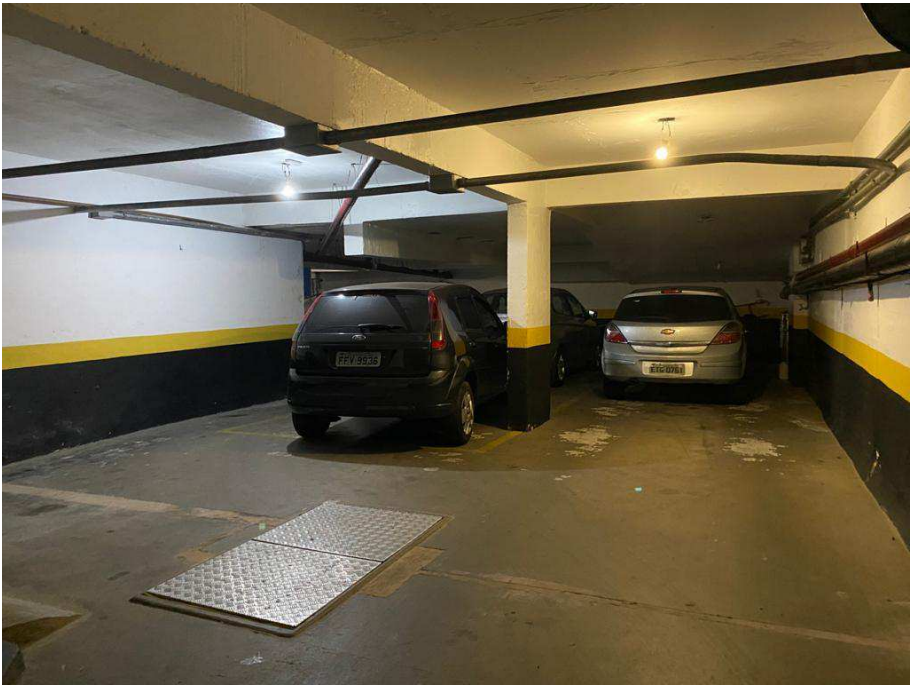


FOTO 05

Vista parcial da garagem.



FOTO 06

Vista do salão de festas.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista da churrasqueira.



FOTO 08

Vista do hall do elevador.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 09

Vista da sala de estar.



FOTO 10

Vista da sala de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista do lavabo.



FOTO 12

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 13

Vista do quarto 01.



FOTO 14

Vista do quarto 02.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 15

Vista da cozinha.



FOTO 16

Vista da lavanderia.

VIII. - VALOR DO IMÓVEL.

VIII.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.

Valor Unitário = 4.345,24/m²

Área útil..... = 116,00m²

Svaga = 20,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{\text{Imóvel}} = (116,00 + 0,5 x 20,00 \text{ m}^2) x R\$ 4.345,24/\text{m}^2$$

$$\underline{V_{\text{Imóvel}} = R\$ 547.500,24}$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

34

IX - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do Apartamento Nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício João Pessoa”, – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 5 (cinco) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de:

O Valor do Apartamento Nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício João Pessoa”, foi calculado em:

R\$ 550.000,00
(quinhentos e cinquenta mil reais)

Válido para setembro de 2.020.

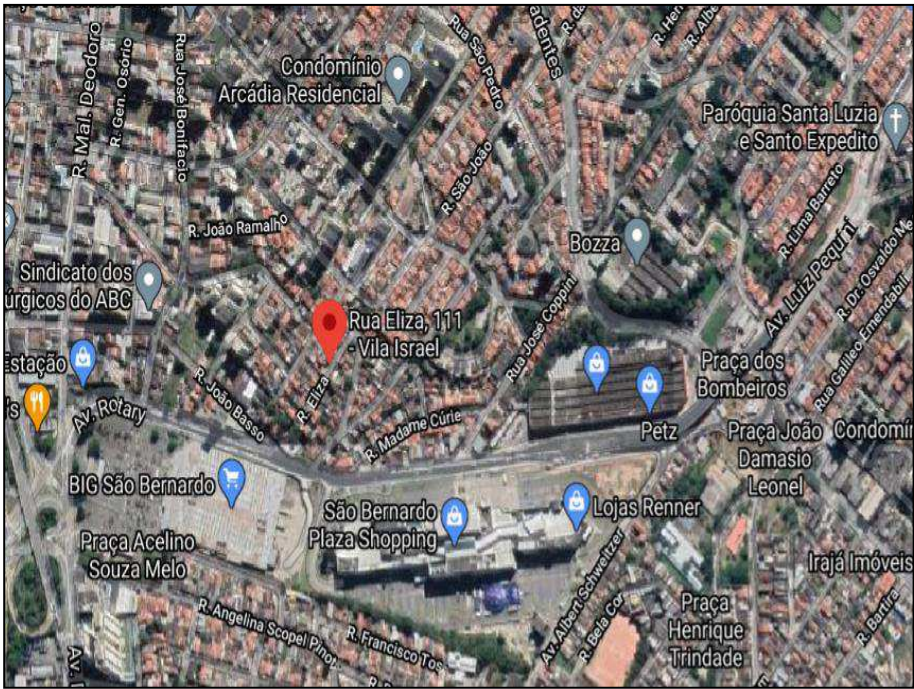
O percentual penhorado equivale a 6,25%, portanto o valor é
de:

R\$ 34.375,00

X - LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL III)

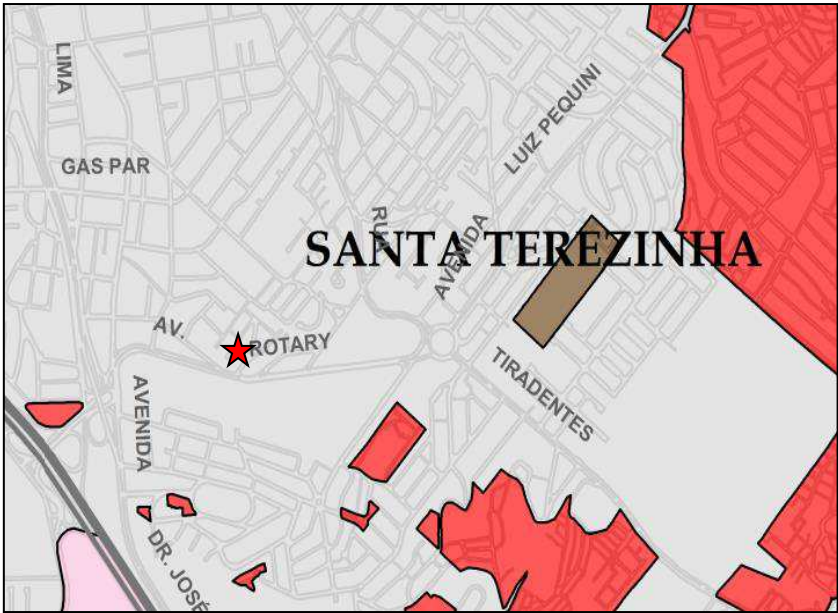
X.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Eliza, nº 111 – Vila Israel, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



X.2 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZUD -1 – Zona de Uso Diversificado -1.



X.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Médio do item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE”.

r = frente de referência = 10,00m.

Mi = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m

Ma = prof. máxima = 40,00m.

X.2.1 IMÓVEL:

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

matrícula
35312

ficha
-1-

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C. 24 de Setembro de 1982.-

IMÓVEL: - Um terreno sem benfeitorias, situado à Rua Eliza, antiga - Rua D, de Vila Brasília, na linha São Bernardo Novo, do ex-núcleo - colonial de São Bernardo do Campo, apresentando as seguintes medi- das e confrontações: mede 10,00m de frente para a referida Rua Eliza antiga Rua D; 19,70m da frente aos fundos, no lado direito da quem - de Rua alha para o imóvel; 19,60m, no lado esquerdo; e finalmente na - linha dos fundos, mede 10,00m, encerrando a área de 196,50m², con- - frontando, pelo lado esquerdo da quem da referida rua alha para o - imóvel, com o prédio 69, da citada via pública; do lado direito, com - propriedade da Dr. Antonio de Souza Votto; e pelos fundos, com o pré- - dio nº 91, da Rua Oscar Marques. Distante 54,80m lineares do ponto - onde se inicia a curva formada pelas Ruas Eliza e Rua Narciso Casado - Celado, e a 57,00m lineares do ponto de intersecção formado pelas - Ruas Eliza e Rua Narciso Casado Celado. Cadastro Municipal número - nº 1.083.006.000.-

PROPRIETÁRIOS: - ANTONIO DE SOUZA VOTTO, médico, RG. 486.999-SP e sua - mulher AUGUSTA GOLLNER VOTTO, de ler, RG. 3.228.525-SP, ambos brasi- - leiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei número - 6515/77, C.I.C. 016.683.758-68, residentes e domiciliados à Rua Manoel - Coelho, nº 341, 4º andar, em São Castano do Sul.-

TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito sob o nº 13.898 no 14º Registro de - Imóveis da Capital.-

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

Emoia: -R\$-400,00, Guia nº 177/82, Recibo nº 52.212-A.

R.1/35.312, em 24 de Setembro de 1982.

Nos termos da escritura de 18 de Janeiro de 1982, lavrada no 2º Car- - tório local, (Lº 340, Fls.143), ratificada e ratificada pela escri- - tura de 15 de Setembro de 1982, (Lº 362, Fls.158), das mesmas notas - os proprietários, acima qualificados, **VENDERAM** o imóvel pelo preço - de R\$-200.000,00 à IZILDA RIBEIRO, brasileira, solteira, autor, do- - comércio, RG. 12.250.093-SP, C.I.C. 028.663.368-01, residente e domi- - ciliada nesta cidade, à Rua Suecia 81.-

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

Emoia: -R\$-5.940,00, Guia nº 177/82, Recibo nº 52.212-B.

R.2/35.312, em 24 de Setembro de 1982.

Nos termos da escritura de 18 de Janeiro de 1982, lavrada no 2º Car- - tório de Notas local, (Lº 340, Fls. 151), ratificada e ratificada - pela escritura de 15 de Setembro de 1982, (Lº 362, Fls.156), das mes- - mas Notas, o proprietária IZILDA RIBEIRO, anteriormente qualificada - **VENDEU** o imóvel pelo preço de R\$-650.000,00 à ADEMIR MARTINS DE - OLIVEIRA, brasileiro, proprietário, RG.6.069.742-SP, e de C.I.C. nº - 674.496.628-68, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da - Lei 6515/77 com Maria Inês Porto da Oliveira, residente e domicilia- - da em São Castano do Sul, à Rua João Ramalho 378, na Vila -

X.2.2 TERRENO

Situado na Rua Eliza, nº 111 medindo 10,00m de frente para a referida Rua Eliza, 19,70m da frente aos fundos no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 19,60m no lado esquerdo e finalmente na linha dos fundos mede 10,00m.

Área Total: = 196,50 m².
Contribuinte: nº 001.083.006.000.

X.2.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

Nível de Rua:

Garagem coberta para 4 veículos, porão e W.C.

Pavimento 1:

Sala e lavabo.

Pavimento Intermediário:

Cozinha, sala de jantar, sala de TV e lavanderia.

Mezanino:

2 quartos com banheiro no corredor e 1 suíte.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, granito na cozinha e lavabo, revestimento cerâmico nos banheiros, ardósia e pedra mineira na área externa.

-**Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento cerâmico nos banheiros, cozinha e lavanderia.

-**Forros:** Forro de gesso com pintura a látex, molduras de gesso decorativas e forro de madeira no mezanino.

-**Outros:** Caixilhos em madeira, com portões em serralheria.

XI - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista geral da Rua Eliza.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista da garagem de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 05

Vista do porão.



FOTO 06

Vista do W.C.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista da escada.



FOTO 08

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista do lavabo.



FOTO 10

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 11

Vista da lavanderia.



FOTO 12

Vista da área externa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

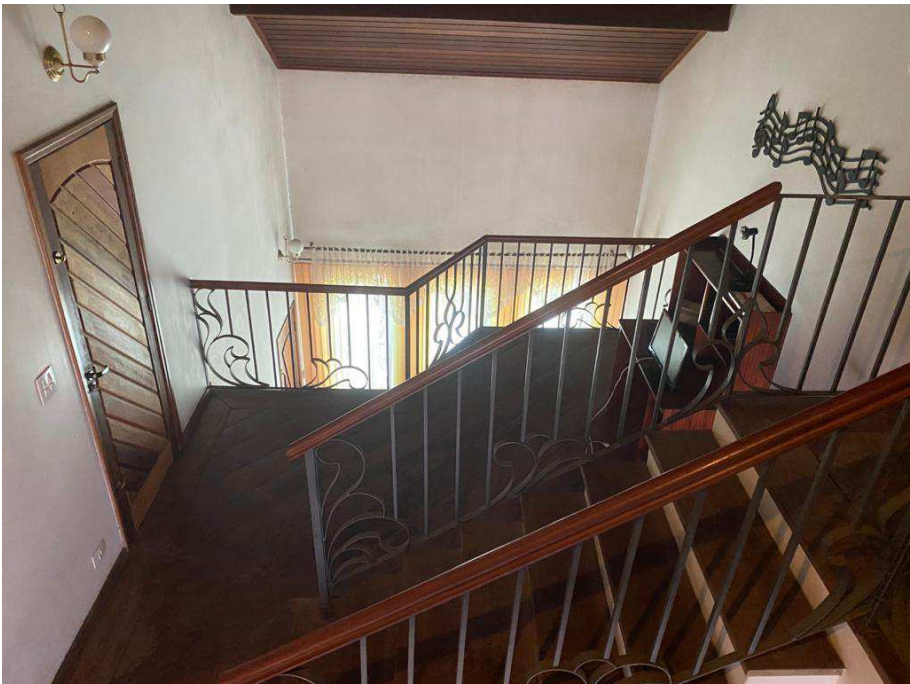


FOTO 13

Vista do mezanino.

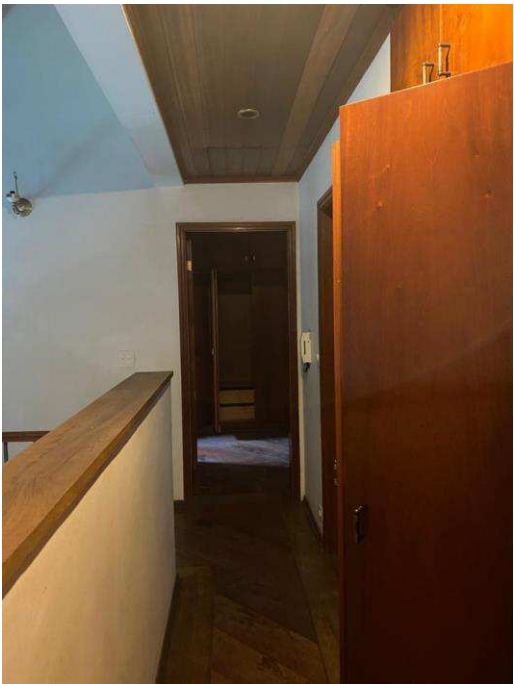


FOTO 14

Vista do corredor de distribuição.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 15

Vista do quarto 01.



FOTO 16

Vista do quarto 02.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 17

Vista do banheiro.



FOTO 18

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

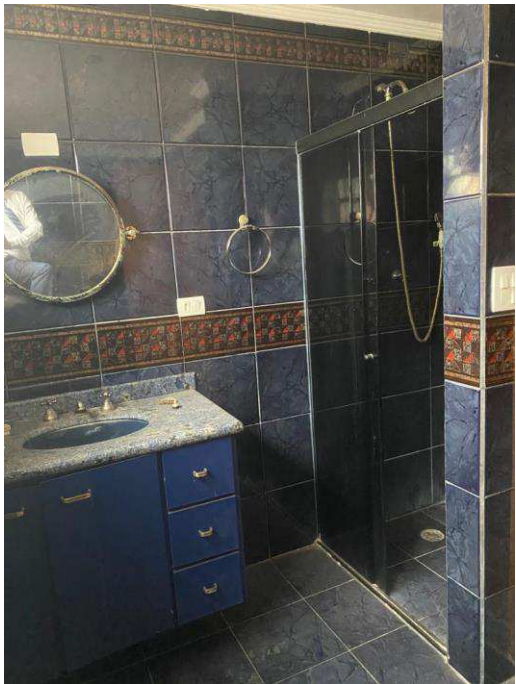


FOTO 19

Vista do banheiro.

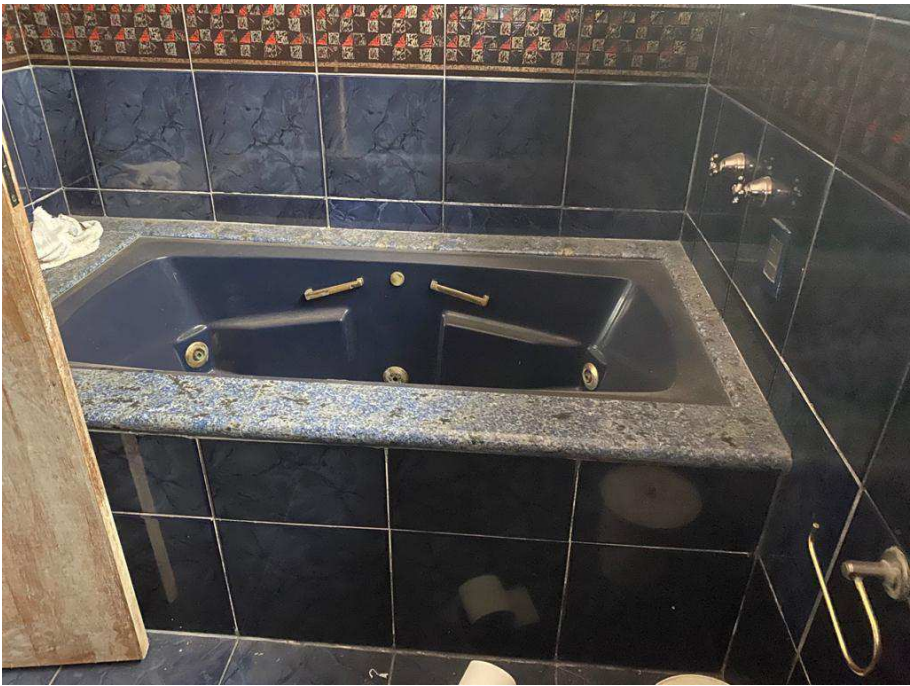


FOTO 20

Vista do banheiro de outro ângulo.

XII. - VALOR DO IMÓVEL.

XII.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Médio.

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 196,50 m²

q = Unitário = R\$ 1.908,86/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$Vt = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$Vt = 196,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.908,86/\text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 375.090,99$$

(Trezentos e setenta e cinco mil e noventa reais e noventa e nove centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 375.090,99 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

XII.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos conforme descritos neste laudo, com área total construída de 251,85 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de agosto de 2020, R\$ 1.477,07

Onde:

V_C = Valor da Edificação Principal

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

Coeficiente R₈N: **2,154**;

CUB – agosto/ 2020: **R\$ 1.477,07/ m²**;

Área construída= **251,85 m²**;

Estado de Conservação: **Regular e reparos simples (d)**;

Idade: **35 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(35/70) = 0,50**;

K: (0,50,d) = **0,574** - Foc: 0,20 + 0,574 x (1-0,20) = **0,6592**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_C = 251,85 m² x (2,154 x R\$ 1.477,07/m²) x 0,6592

V_{C1} =R\$ 528.209,16

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 528.209,16

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

53

XII.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 375.090,99

Valor da construção = V_c = R\$ 528.209,16

Valor total do Imóvel= V_i = R\$ 903.300,15

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 905.000,00$ - *Válido para setembro/2.020.*

(novecentos e cinco mil reais)

O percentual penhorado equivale a 50,00%, portanto o valor é de:

R\$ 452.500,00

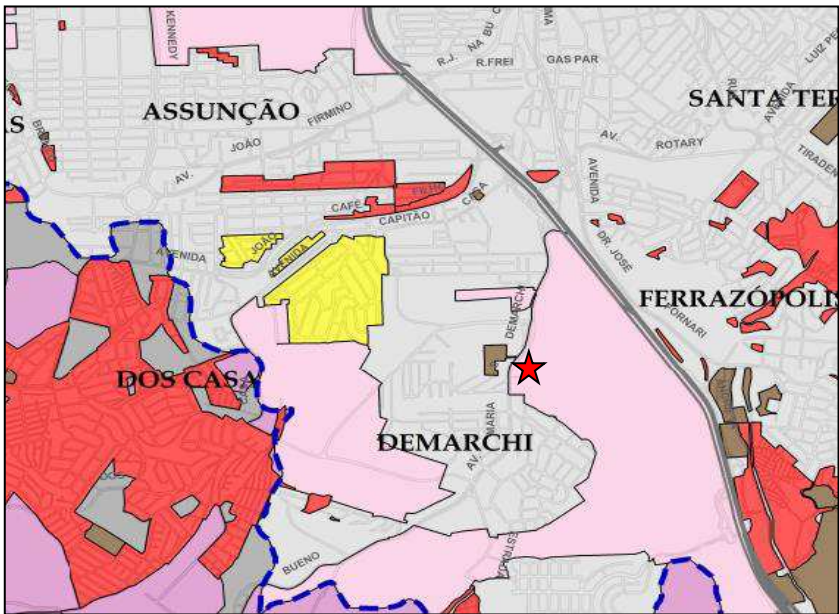
XIII - LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL IV)

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Avenida Maria Servei Demarchi, nº 1285 – Demarchi, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



XIII.1 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZER 1 - Zona Empresarial Restritiva 1.



XIII.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo III: Zona de Uso Comercial ou de Serviços na 9ª Zona; Comercial de Padrão Alto do item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE”.

r = frente de referência = 15,00m.

Mi = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 20,00m

Ma = prof. máxima = 60,00m.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

XIII.3 IMÓVEL:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fl. 351

Matrícula

42.882-

Vol.

1-

- São Bernardo do Campo - SP.

S. B. do Campo, 04 de junho de 1.999.-

IMÓVEL

- Casa sob nº. 1.085, e seu respectivo terreno localizado à Avenida Maria Servidei Demarchi, antiga Estrada Galvão Bueno, medindo: 15,00 metros de frente para a referida Avenida, tendo igual largura nos fundos, e de frente aos fundos, no lado direito de quem olha para o imóvel, mede 72,00 metros, e do lado esquerdo mede 75,00 metros, encerrando a área de 1.102,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o prédio 1.099, de propriedade de Delphis Lourenço Tolotti, do lado esquerdo com Giuseppe Tolotti, e nos fundos com o Ribeirão das Lavouras. Inscr. Munic. nºs. 022.001.017.000 e 022.001.016.000.-

PROPRIETÁRIOS

- PASCHOALINO GUZZELLI, aposentado, RG. 2.042.765-SSP-SP., e s/mr. MERCEDES TOLOTTI GUZZELLI, do lar, RG. 5.780.279-SSP-SP., brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, CIC. comum 073.075.195/87, residentes e domiciliados à Rua Wenceslau Braz, nº. 16, em São Bernardo do Campo - SP.-

REGISTRO ANTERIOR

- Transcrição nº. 18.250, feita em data de 18 de dezembro de 1.964, no 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.-

- Bel. Roberto Costa de Menezes -
- Oficial Delegado -

Av.1/42.882

- Em 04 de junho de 1.999.-

- Por escritura de 01 de junho de 1.999, lavrada no 4.º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, L.º 311, Fls. 054/057, e Certidão nº. 200/97, expedida em 20 de maio de 1.997, da Prefeitura Municipal, o prédio nº. 1.085, constante desta matrícula, é o atual nº. 1.285 da Avenida Maria Servidei Demarchi, com a inscrição imobiliária nº. 022.001.017.000.-

AVERBADO POR

Bel. Elizabeth Moreira Andreella Moro - Escrevente Autorizada.-

R.2/42.882

- Em 04 de junho de 1.999.-

- Pela mesma escritura mencionada na Av.1 desta matrícula, os proprietários "DOARAM" o imóvel à MARGARETE GUZZELLI MAROTTI, brasileira, professora, RG. 11.188.202-3-SSP-SP., CIC. 107.573.726-13, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com WANDERLEY ANTONIO MAROTTI, brasileiro, comerciante, RG. 9.305.379-4-SSP-SP., CIC. 028.937.668-88, residentes e domiciliados à Rua Elza, nº. 111, Vila Brasília, em São Bernardo do Campo - SP.; e EDSON LUIS GUZZELLI, brasileiro, comerciante, RG. 8.759.154-1-SSP-SP., CIC. 045.747.036-06, casado sob o regime da comunhão parcial

(Vice Versa).-

XIII.3.1 TERRENO

Situado na Avenida Maria Servidei Demarchi, nº 1285 medindo 15,00m de frente para a referida avenida, tendo igual largura nos fundos e da frente aos fundos, no lado direito de quem olha para o imóvel, mede 72,00 metros, e do lado esquerdo mede 75,00 metros.

Área Total: = 1.102,00 m².
Contribuinte: nº 022.001.050.000.

XIII.3.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

Edificação principal com cozinha, despensa e churrasqueira.

Área externa com casa infantil, escritório e porão.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Revestimento em madeira no escritório, contra piso no salão principal e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
- Paredes:** Pintura a látex.
- Forros:** pintura a látex.
- Outros:** Caixilhos em madeira e alumínio, com portões em serralheria.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

XIV - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista geral do imóvel.



FOTO 02

Vista aproximada 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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista da Avenida Maria Servei Demarchi.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 05

Vista da área externa.



FOTO 06

Vista da casa infantil.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista do salão.



FOTO 08

Vista da casa infantil.

XV. - VALOR DO IMÓVEL.

XV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo III – Zonas de Uso Comercial, na 9ª Zona; Comercial de Padrão Alto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

64

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 1.102,00 m²

q = Unitário = R\$ 2.661,78/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 1.102,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.661,78/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.933.281,56$$

(Dois milhões, novecentos e trinta e três mil e duzentos e oitenta e um reais e cinqüenta e seis centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 2.933.281,56 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

XV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos conforme descritos neste laudo, com área total construída de 795,06 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de agosto de 2020, R\$ 1.477,07

Onde:

V_C = Valor da Edificação Principal

Classe: **Comercial** – Grupo: **Galpão** – Padrão: **Simples**;

Coeficiente R₈N: **0,982**;

CUB – dezembro/ 2019: R\$ **1.477,07/ m²**;

Área construída= **795,06 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;

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

Idade em porcentagem da vida referencial: **(20/60) = 0,33**;

K: (0,33,e) = **0,639** - Foc: 0,20 + 0,639 x (1-0,20) = **0,7112**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_C = 795,06 \text{ m}^2 \times (0,982 \times \text{R\$ } 1.477,07/\text{m}^2) \times 0,7112$

V_{C1} =R\$ 339.503,96

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 820.170,64

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

XV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 2.933.281,56

Valor da construção = V_c = R\$ 820.170,04

Valor total do Imóvel= V_i = R\$ 3.753.451,60

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

V_i = R\$ 3.760.000,00 - *Válido para setembro/2.020.*

(três milhões setecentos e sessenta mil reais)

O percentual penhorado equivale a 25,00%, portanto o valor é de:

R\$ 940.000,00

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

67

XVI - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 67 (sessenta e sete) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 14 de Setembro de 2.020.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 10:42, sob o número WSB0207026883103. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0955B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
SETOR : 003 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 615,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI NÚMERO : 443
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 75,00 TESTADA - (cf) m 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 85,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS) : 123.107,10 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 44794 TELEFONE : (11)-43314040
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.458,57
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.180,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9196
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – 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 22/09/2022 às 10:42, sob o número WSB020702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0995B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

70

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 003 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 615,11
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI
COMP.: BAIRRO : NÚMERO : 447
CEP : UF : SP CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 87,50 TESTADA - (cf) m 3,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 106.876,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
CONTATO : REF: SO17005 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.789,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.644,43
		VARIAÇÃO : 0,9478
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004

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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0995896.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

71

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 003 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 615,11
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI
COMP.: BAIRRO : NÚMERO : 583
CEP : UF : SP CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 87,50 TESTADA - (cf) m 3,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 76,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 84.166,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 6980 TELEFONE : (11)-43314040
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.409,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.231,66
		VARIAÇÃO : 0,9478
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

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 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0955B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

72

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
SETOR : 003 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 615,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI NÚMERO : 607
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 75,00 TESTADA - (cf) m 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 75,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 76.624,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : REF: 73037 TELEFONE : (11)-43481900
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.898,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.584,76
		VARIAÇÃO : 0,9196
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

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 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
SETOR : 003 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 625,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI NÚMERO : 82
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 155,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 171.654,44 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CLICK NET IMÓVEIS
CONTATO : REF: 5365 TELEFONE : (11)-30900307
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.957,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.933,00
		VARIAÇÃO : 0,9919
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

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 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

74

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2020
SETOR : 003 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 615,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LUIZ PEQUINI NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 75,00 TESTADA - (cf) m 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 172,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 153.189,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 405.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
CONTATO : REF: SO17005 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.817,47
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.590,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9196
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – 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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB0202702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

75

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :03/09/2020

SETOR :001QUADRA :010ÍNDICE DO LOCAL :1.59205

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :RUA JOÃO PESSOA

NÚMERO :259

COMP.:BAIRRO :

CIDADE :SAO BERNARDO DO CAMPO - 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) M²:426,40TESTADA - (cf) m:13,00PROF. EQUIV. (Pe):32,80

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento superior c/ elev. (-)COEF. PADRÃO :2,172CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

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

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:130,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:130,00

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\$):540.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :GONÇALVES IMÓVEIS

CONTATO :REF:1013-1-130970TELEFONE : (11)-43314040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-747,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.738,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	692,44	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.005,89
PADRÃO Fp :	322,21	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0715
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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 01954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

76

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 001 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 1.592,05
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO PESSOA
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF : SP
NÚMERO : 473
CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 426,40 TESTADA - (cf) m : 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 117,00

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\$) : 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BARÉ IMÓVEIS
CONTATO : REF: 1433849 TELEFONE : (11)-41221377
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -920,96	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.607,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 490,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.176,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9065
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 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

77

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 001 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 1.592,05
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO PESSOA
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF: SP
NÚMERO : 473
CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 426,40 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 117,00

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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: 88285 TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-922,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.615,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	490,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.183,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9065
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 22/09/2020 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 09545B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

78

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 001 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 1.592,05
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO PESSOA
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF: SP
NÚMERO : 473
CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 426,40 TESTADA - (cf) m : 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,577 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 116,00

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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DACLAM CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CONTATO : REF: 2872 TELEFONE : (11)-43394688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-930,45	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.655,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.116,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.841,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0400
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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 01954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

79

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2020
SETOR : 001 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 1.592,05 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO PESSOA NÚMERO : 473
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 426,40 TESTADA - (cf) m : 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,577 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 116,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LUCIA DARIVA CANOSO
CONTATO : REF: OR4IPD TELEFONE : (11)-997274575
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -868,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.344,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.042,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.518,56
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0400
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 22/09/2020 às 10:42, sob o número WSB020702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

80

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2020
SETOR : 001 QUADRA : 097 ÍNDICE DO LOCAL : 766,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BRASÍLIO MACHADO NÚMERO : 287
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 145,00 TESTADA - (cf) m 7,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,59
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 458.469,83 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LEARDI
CONTATO : REF: 578330 TELEFONE : (11)-43171030
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.114,00
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.113,80
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9999
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

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 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 09545B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2020

SETOR : 001

QUADRA : 038

ÍNDICE DO LOCAL : 768,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARLOS GOMES

NÚMERO : 173

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 156,00

TESTADA - (cf) m 8,90

PROF. EQUIV. (Pe): 17,53

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 284,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656

IDADE REAL : 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.477,07

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 843.418,98

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS

CONTATO : REF: 19257

TELEFONE : (11)-43314040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.093,47
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.102,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,19	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.0045
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – 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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0995B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2020

SETOR : 001 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 740,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO CAVINATO NÚMERO : 160

COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 195,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 312,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 505.264,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS

CONTATO : REF: 100111 TELEFONE : (11)-43314040

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.301,21
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.015,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8758
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – 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 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2020
SETOR : 001 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 733,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO MARTIN BIANCO NÚMERO : 9
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 160,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 17,78
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 605.898,78 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PREVELATO CORRETORA
CONTATO : REF: 4773 TELEFONE : (11)-27868583
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,19	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.175,63
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.245,77
		VARIAÇÃO : 1,0322
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 10:42, sob o número WSB020202688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0995B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2020
SETOR : 001 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 733,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO PEDRO NÚMERO : 43
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 13,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,81
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 259,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.477,07
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 812.865,89 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : JULI IMÓVEIS
CONTATO : REF: 1000-19722 TELEFONE : (11)-43686933
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,30	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.145,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.287,62
		VARIAÇÃO : 1,0662
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 19:42, sob o número WSB0202702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 09545B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0955B96.

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:**

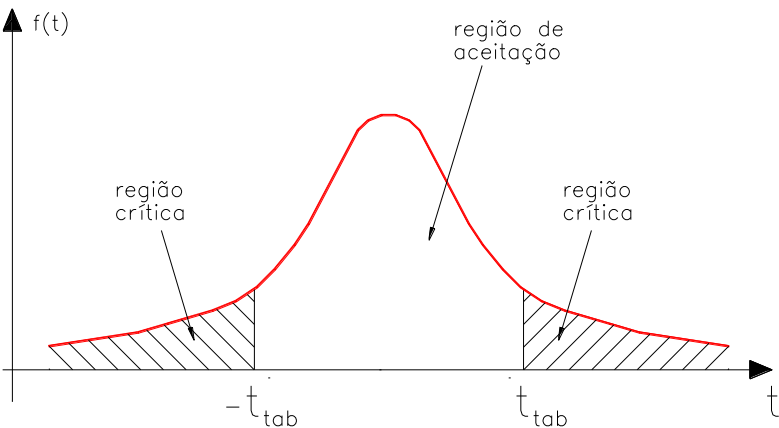
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

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

Luiz Pequini:

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,443	3.458,57	3.180,37	0,9196	1,0003
☒ 2	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,447	2.789,98	2.644,43	0,9478	1,0004
☒ 3	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,583	3.409,53	3.231,66	0,9478	1,0003
☒ 4	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,607	3.898,34	3.584,76	0,9196	1,0003
☒ 5	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,82	2.957,05	2.933,00	0,9919	1,0003
☒ 6	AVENIDA LUIZ PEQUINI ,SN	2.817,47	2.590,83	0,9196	1,0004

Rua João Pessoa:

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA JOÃO PESSOA ,259	3.738,46	4.005,89	1,0715
☒ 2	RUA JOÃO PESSOA ,473	4.607,69	4.176,74	0,9065
☒ 3	RUA JOÃO PESSOA ,473	4.615,38	4.183,71	0,9065
☒ 4	RUA JOÃO PESSOA ,473	4.655,17	4.841,32	1,0400
☒ 5	RUA JOÃO PESSOA ,473	4.344,83	4.518,56	1,0400

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

Rua Eliza:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA BRASÍLIO MACHADO ,287	2.114,00	2.113,80	0,9999	0,9999
☒ 2	RUA CARLOS GOMES ,173	2.093,47	2.102,79	1,0045	0,9999
☒ 3	RUA JOÃO CAVINATO ,160	2.301,21	2.015,50	0,8758	0,9999
☒ 4	RUA JOÃO MARTIN BIANCO ,9	2.175,63	2.245,77	1,0322	1,0000
☒ 5	RUA SÃO PEDRO ,43	2.145,67	2.287,62	1,0662	1,0000

Avenida Maria Servidei Demarchi:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA CAPITÃO CASA ,145	2.531,25	3.366,55	1,3300	1,0001
☒ 2	AVENIDA MARIA SERVIDEI DEMARCHI ,2320	1.453,84	2.590,99	1,7822	1,0005
☒ 3	AVENIDA NICOLA DEMARCHI ,140	1.602,79	2.686,30	1,6760	1,0004
☒ 4	AVENIDA MARIA SERVIDEI DEMARCHI ,1130	2.379,03	2.311,70	0,9717	1,0000
☒ 5	AVENIDA MARIA SERVIDEI DEMARCHI ,1698	2.707,96	2.768,55	1,0224	1,0000
☒ 6	AVENIDA CAPITÃO CASA ,SN	2.187,37	2.915,93	1,3331	1,0001
☒ 7	AVENIDA MARIA SERVDEI DEMARCHI ,1099	2.395,27	2.327,18	0,9716	1,0000

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

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de setembro/2020**;

•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:

Luiz Pequini:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.458,57	3.180,37
2	2.789,98	2.644,43
3	3.409,53	3.231,66
4	3.898,34	3.584,76
5	2.957,05	2.933,00
6	2.817,47	2.590,83

Rua João Pessoa:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.738,46	4.005,89
2	4.607,69	4.176,74
3	4.615,38	4.183,71
4	4.655,17	4.841,32
5	4.344,83	4.518,56

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

95

Rua Eliza:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.114,00	2.113,80
2	2.093,47	2.102,79
3	2.301,21	2.015,50
4	2.175,63	2.245,77
5	2.145,67	2.287,62

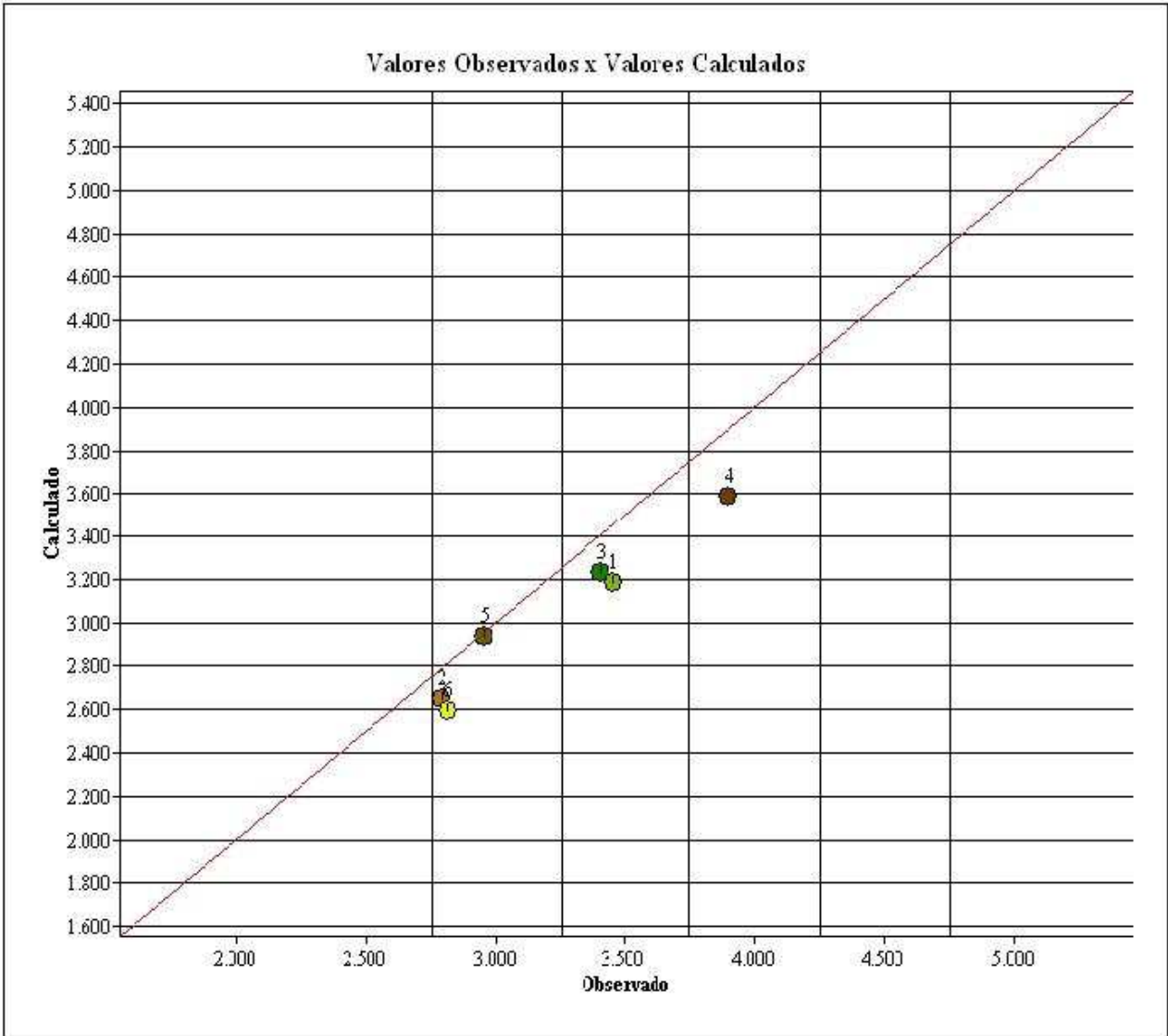
Avenida Maria Servidei Demarchi:

ADERÊNCIA

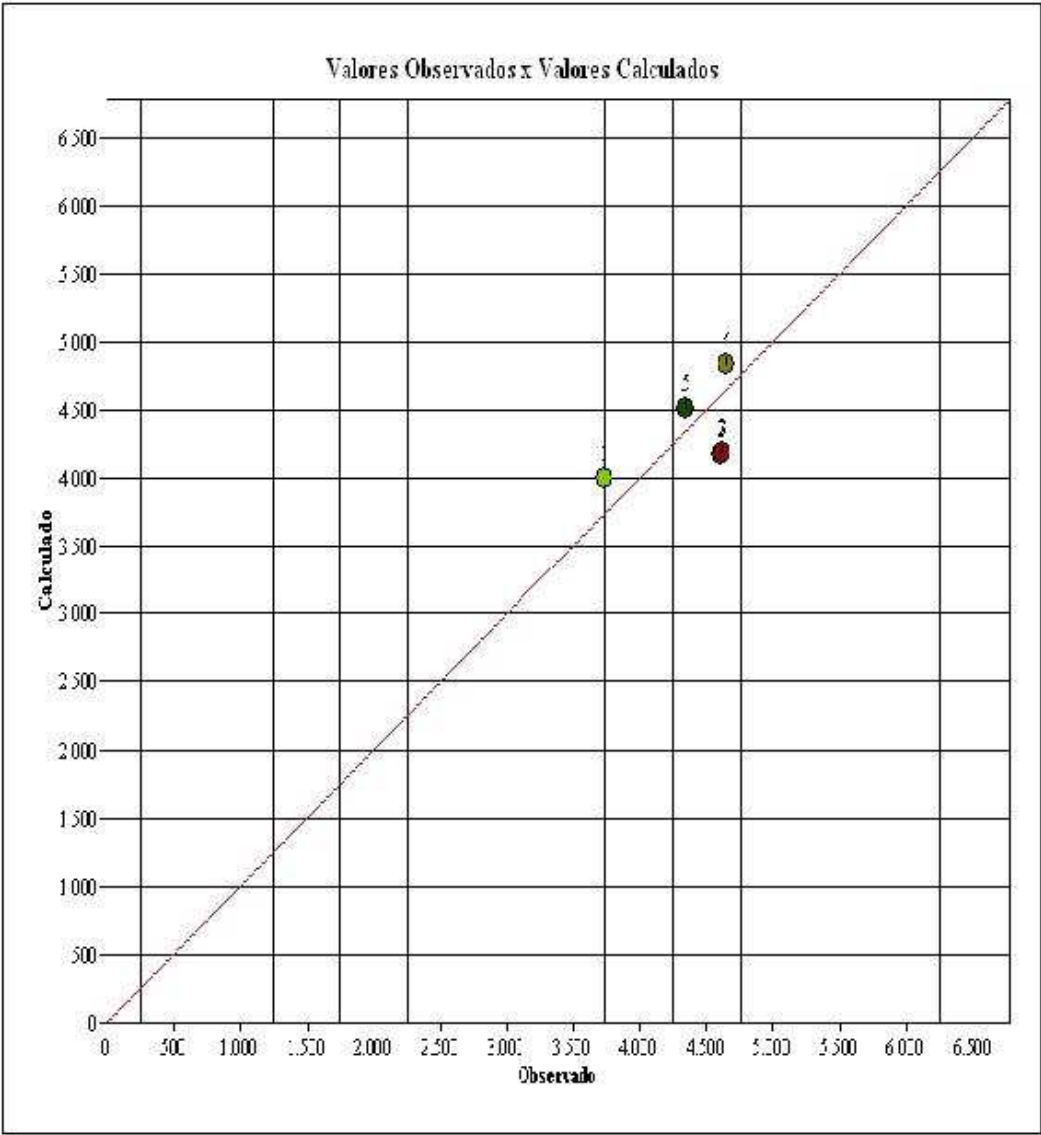
Núm.	Observado	Calculado
1	2.531,25	3.366,55
2	1.453,84	2.590,99
3	1.602,79	2.686,30
4	2.379,03	2.311,70
5	2.707,96	2.768,55
6	2.187,37	2.915,93
7	2.395,27	2.327,18

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

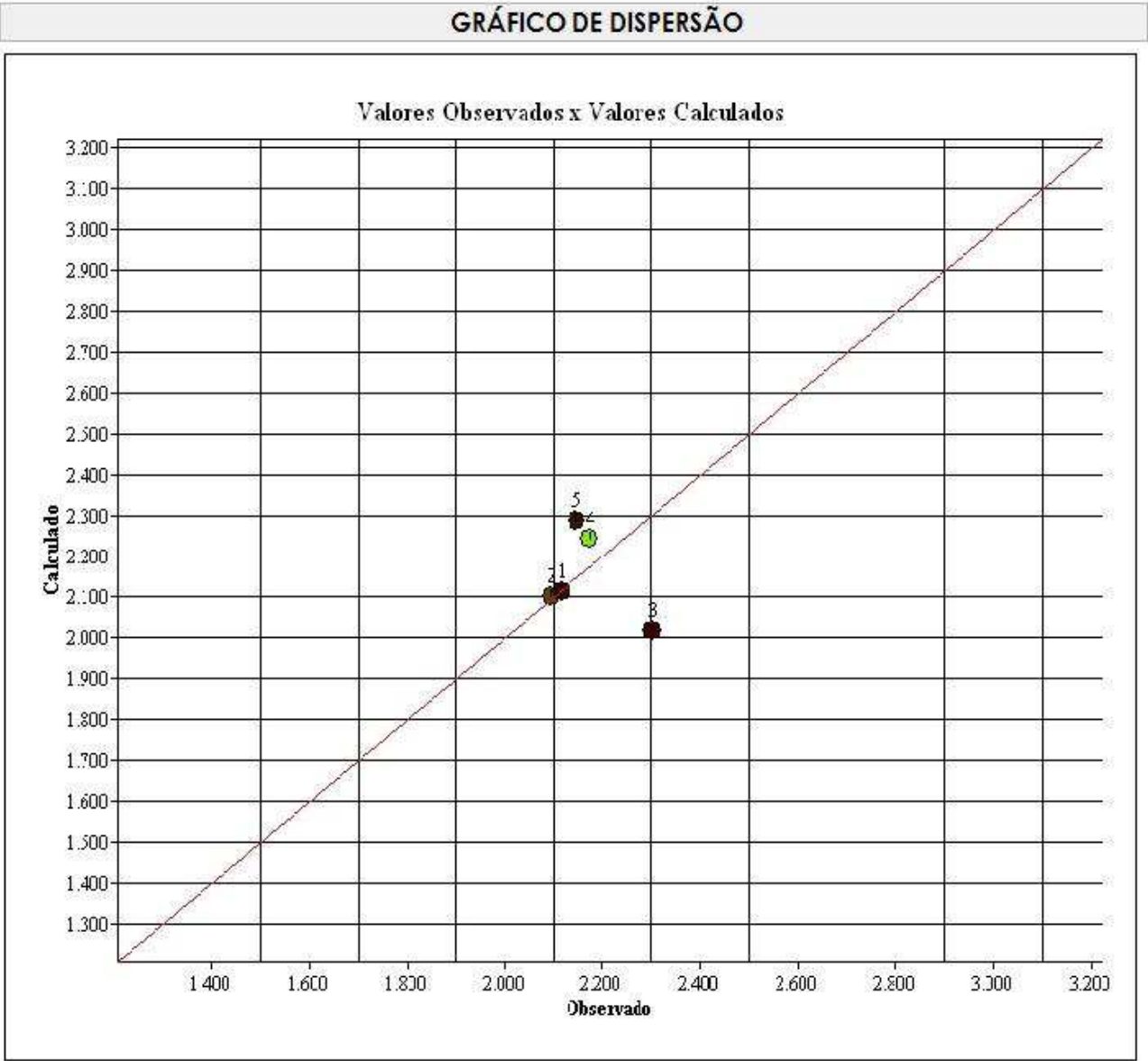
Luiz Pequini:



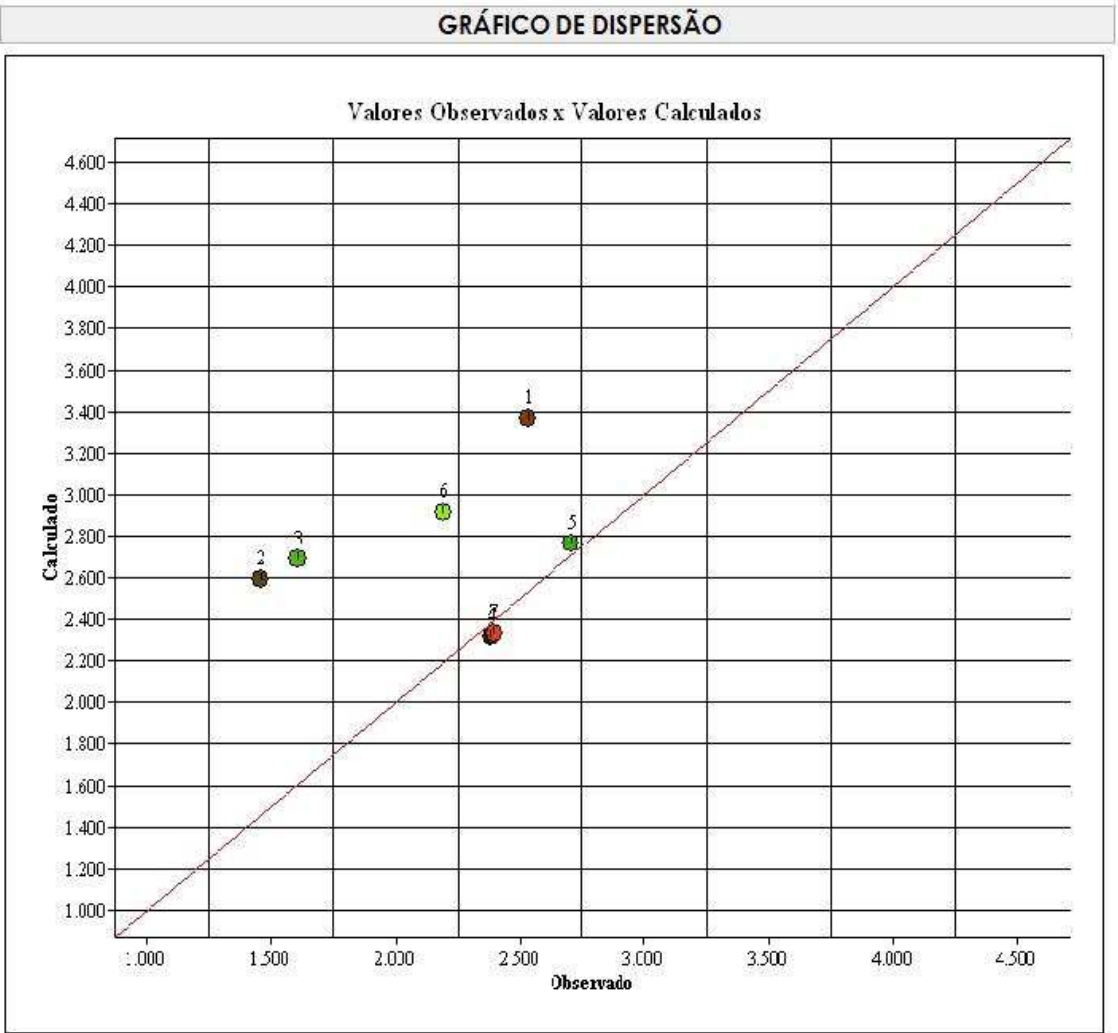
Rua João Pessoa:



Rua Eliza:



Avenida Maria Servidei Demarchi:



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

100

Luiz Pequini:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1014089 LUIZ PEQUINI

DATA : 08/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	625,37
☐ Testada	5,45
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Rua João Pessoa:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1014089

DATA : 03/09/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 25 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

101

Rua Eliza:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1014089 RUA ELIZA

DATA : 08/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	604,87
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Avenida Maria Servidei Demarchi:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1014089 DEMARCHI

DATA : 09/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	904,48
☒ Testada	15,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

Luiz Pequini:

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				VALORES HOMOGENEIZADOS																																																
Média Unitários : 3.221,82				Média Unitários : 3.027,51																																																
Desvio Padrão : 440,24				Desvio Padrão : 379,98																																																
- 30% : 2.255,28				- 30% : 2.119,26																																																
+ 30% : 4.188,37				+ 30% : 3.935,76																																																
Coeficiente de Variação : 13,6600				Coeficiente de Variação : 12,5500																																																
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																																				
<table><thead><tr><th colspan="2">Descrição</th><th colspan="2">GRAU III</th><th colspan="2">GRAU II</th><th colspan="2">GRAU I</th><th>11</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Carac. do imóvel avaliando</td><td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td><td>☒</td><td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td><td>☐</td><td>Adoção de situação paradigma</td><td>☐</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>Quantidade mínima de dados de mercado usados</td><td>12</td><td>☐</td><td>5</td><td>☒</td><td>3</td><td>☐</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>Identificação dos dados de mercado</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☒</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☐</td><td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td><td>☐</td><td>3</td></tr><tr><td>4</td><td>Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td><td>0,80 a 1,25</td><td>☒</td><td>0,50 a 2,00</td><td>☐</td><td>0,40 a 2,50 *a</td><td>☐</td><td>3</td></tr></tbody></table>								Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11	1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3	2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2	3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3	4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11																																												
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3																																												
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2																																												
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3																																												
4	Intervalo de ajuste de cada fator e 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\$): 3.027,51				PROFUNDIDADE 0,0000																																																
TESTADA: 0,0000				FATOR ÁREA: -0,0200																																																
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000				VALOR TOTAL (R\$) : 343.298,86																																																
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.978,73000																																																				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																																
INTERVALO MÍNIMO : 2.798,54				INTERVALO MÍNIMO : 2.713,45																																																
INTERVALO MÁXIMO : 3.256,48				INTERVALO MÁXIMO : 3.244,01																																																
GRAU DE PRECISÃO																																																				
GRAU DE PRECISÃO: III																																																				

Rua João Pessoa:

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS																																																
Média Unitários : 4.392,31				Média Unitários : 4.345,24																																																
Desvio Padrão : 385,69				Desvio Padrão : 333,83																																																
- 30% : 3.074,62				- 30% : 3.041,67																																																
+ 30% : 5.710,00				+ 30% : 5.648,82																																																
Coeficiente de Variação : 8,7800				Coeficiente de Variação : 7,6800																																																
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																																				
<table><thead><tr><th colspan="2">Descrição</th><th colspan="2">GRAU III</th><th colspan="2">GRAU II</th><th colspan="2">GRAU I</th><th>10</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Carac. do imóvel avaliando</td><td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td><td>☒</td><td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td><td>☐</td><td>Adoção de situação paradigma</td><td>☐</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>Quantidade mínima de dados de mercado usados</td><td>12</td><td>☐</td><td>5</td><td>☒</td><td>3</td><td>☐</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>Identificação dos dados de mercado</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☒</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☐</td><td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td><td>☐</td><td>3</td></tr><tr><td>4</td><td>Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td><td>0,80 a 1,25</td><td>☐</td><td>0,50 a 2,00</td><td>☒</td><td>0,40 a 2,50 *a</td><td>☐</td><td>2</td></tr></tbody></table>								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 todos 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
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 todos 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\$): 4.345,24				VALOR TOTAL (R\$) : 504.047,84																																																
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.345,24000																																																				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																																
INTERVALO MÍNIMO : 4.116,37				INTERVALO MÍNIMO : 4.116,37																																																
INTERVALO MÁXIMO : 4.574,11				INTERVALO MÁXIMO : 4.574,11																																																
GRAU DE PRECISÃO																																																				
GRAU DE PRECISÃO: III																																																				

Rua Eliza:

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 22/09/2020 às 14:42, sob o número WSB0207026883103. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 09545B96.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS																																					
Média Unitários : 2.166,00			Média Unitários : 2.153,10																																					
Desvio Padrão : 81,78			Desvio Padrão : 111,46																																					
- 30% : 1.516,20			- 30% : 1.507,17																																					
+ 30% : 2.815,79			+ 30% : 2.799,03																																					
Coeficiente de Variação : 3,7800			Coeficiente de Variação : 5,1800																																					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																								
<table><thead><tr><th>Descrição</th><th>GRAU III</th><th></th><th>GRAU II</th><th></th><th>GRAU I</th><th>11</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Carac. do imóvel avaliando</td><td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td><td>☒</td><td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td><td>☐</td><td>Adoção de situação paradigma</td><td>☐</td></tr><tr><td>2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td><td>12</td><td>☐</td><td>5</td><td>☒</td><td>3</td><td>☐</td></tr><tr><td>3 Identificação dos dados de mercado</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☒</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☐</td><td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td><td>☐</td></tr><tr><td>4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td><td>0,80 a 1,25</td><td>☒</td><td>0,50 a 2,00</td><td>☐</td><td>0,40 a 2,50 *a</td><td>☐</td></tr></tbody></table>						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	☐	2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	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	☐	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	☐
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	☐																																		
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐																																		
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	☐																																		
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	☐																																		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II																																								
FORMAÇÃO DOS VALORES																																								
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.153,10																																								
TESTADA: 0,0000																																								
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000																																								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.908,86000																																								
VALOR TOTAL (R\$) : 375.091,73																																								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma																																								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																								
INTERVALO MÍNIMO : 2.076,69																																								
INTERVALO MÁXIMO : 2.229,51																																								
INTERVALO MÁXIMO : 1.964,89																																								
GRAU DE PRECISÃO																																								
GRAU DE PRECISÃO: III																																								

Avenida Maria Servidei Demarchi:

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS																																					
Média Unitários : 2.179,65			Média Unitários : 2.709,60																																					
Desvio Padrão : 474,10			Desvio Padrão : 364,42																																					
- 30% : 1.525,75			- 30% : 1.896,72																																					
+ 30% : 2.833,54			+ 30% : 3.522,48																																					
Coeficiente de Variação : 21,7500			Coeficiente de Variação : 13,4500																																					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																								
<table><thead><tr><th>Descrição</th><th>GRAU III</th><th></th><th>GRAU II</th><th></th><th>GRAU I</th><th>11</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Carac. do imóvel avaliando</td><td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td><td>☒</td><td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td><td>☐</td><td>Adoção de situação paradigma</td><td>☐</td></tr><tr><td>2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td><td>12</td><td>☐</td><td>5</td><td>☒</td><td>3</td><td>☐</td></tr><tr><td>3 Identificação dos dados de mercado</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☒</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td><td>☐</td><td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td><td>☐</td></tr><tr><td>4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td><td>0,80 a 1,25</td><td>☒</td><td>0,50 a 2,00</td><td>☐</td><td>0,40 a 2,50 *a</td><td>☐</td></tr></tbody></table>						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	☐	2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	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	☐	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	☐
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	☐																																		
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐																																		
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	☐																																		
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	☐																																		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II																																								
FORMAÇÃO DOS VALORES																																								
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.709,60																																								
TESTADA: 0,0000																																								
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000																																								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.661,78000																																								
VALOR TOTAL (R\$) : 2.933.277,40																																								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma																																								
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																								
INTERVALO MÍNIMO : 2.511,26																																								
INTERVALO MÁXIMO : 2.907,94																																								
INTERVALO MÁXIMO : 2.919,66																																								
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 14:42, sob o número WSB020702688303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014989-02.2016.8.26.0564 e código 0954B96.