

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.

PROCESSO nº 1025410-52.2014.8.26.0002

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: BANCO BRADESCO S/A.

Reqdo: VISUALE TINTAS EIRELI.

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

LAUDO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2020 às 17:49 , sob o número WSTA20703155938
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025410-52.2014.8.26.0002 e código BBD33E6.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1110–Osasco– SP.

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

II. - VISTORIA.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1110 – Osasco– SP, conforme mapa de localização abaixo:



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.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZRI -05 – Zona de Uso Exclusivamente Residencial.



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 2ª 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.
M_i = prof. mínimade aproveitamento eficiente = 25,00m
M_a = prof. máxima = 40,00m.

II.3.1 IMÓVEL:

1º

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

OSASCO

MATRÍCULA

18.657

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA:- 16 de janeiro de 1.980.

IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote nº 32, da quadra T do loteamento denominado Jardim Adalgisa II, situado nesta - cidade, medindo 10,00ms. de frente para a Rua 14, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00ms2., - confinando pelo lado direito, de quem da rua olha para o ter - reno com o lote nº 31, pelo lado esquerdo com o lote nº 33 e nos fundos com o lote nº 6, todos da mesma quadra. **CADASTRO** 3L.010.054.00.7. **PROPRIETARIA:-** IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE SÃO PAULO, com sede em São Paulo - Capital, à Rua Cesario Motta Junior, nº 112, inscrita no CGC. 62.779.- 145/0001-90. **REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 14.961 da 4ª Circunscrição de São Paulo e inscrição 24 deste Cartório. O Escrevente, *[assinatura]* (Dimas de Oli - veira). O Oficial, *[assinatura]* (Jandyra Trench) R. 1/18.657, em 16 de janeiro de 1.980.

TRANSMITENTE:- IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE - SÃO PAULO, qualificada na matrícula. **ADQUIRENTE:-** OSAMU YO - SHIOKA, brasileiro, industrial, RG. 3.780.832-sp, desquitado CIC. 012.670.438-49, domiciliado e residente em São Paulo - Capital, à Rua XV de Novembro, 663-Santo Amaro. **TÍTULO:-** Ven - da e Compra. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura do 1º Cartório de - Notas Local, lavrada às folhas 57 do livro 128 em 04 de de - zembro de 1979. **VALOR:-** Cr\$ 50.080,00. O Escrevente, *[assinatura]* (Dimas de Oliveira). O Oficial, *[assinatura]* (Jandyra Trench). O: Cr\$ 540,00 E: Cr\$ 128,00 C: Cr\$ 81,00 V.V. Cr\$ 138.026,00.

Av. 2/18.657, em 16 de janeiro de 1.980.

A rua 14 para a qual o imóvel matriculado faz frente, passou a denominar-se Rua MANOEL DA ROCHA, conforme escritura su - pra citada e certidão da Prefeitura local de 17 de dezembro/ de 1979. O Escrevente, *[assinatura]* (Dimas de Oliveira). O Oficial, *[assinatura]* (Jandyra Trench). O: Cr\$ 50,00 E: Cr\$ 10,00 C: Cr\$ 7,50 R. 3, em 11 de janeiro de 1.983.

Por escritura do 4º Cartório de Notas local, lavrada às fo - lhas 16 do livro 79, em 07 de janeiro de 1.983, o proprie - tário vendeu o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ - - - - 1.925.000,00, a PAULO EVARISTO DA SILVA CHAVES(cont.verso)

II.3.2 TERRENO

Situado na Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1110 constante do lote nº 32 da quadra T, do Loteamento denominado Jardim Adalgisa II – Osasco, medido 10,00 metros de frente; para a Rua 14, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00m², confiando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 31, pelo lado esquerdo com o lote nº 33 e nos fundos com o lote nº 6, todos da mesma quadra.

Área Total:= 250,00 m².

II.3.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

O imóvel possui a seguinte distribuição:

Pavimento inferior:

Garagem para 4 veículos, lavanderia, churrasqueira, piscina e canil.

Pavimento térreo:

Sala de estar, sala de jantar, sala de lareira, cozinha, escritório e lavabo.

Pavimento 01:

2 suítes, 2 dormitórios e banheiro.

Pavimento 02:

Sala de TV.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira na sala de estar, hall de distribuição e suítes, porcelanato na sala de jantar, revestimento cerâmico na cozinha, banheiros, lavanderia, churrasqueira e garagem e revestimento em pedra goiana na área da piscina.

-**Paredes:** Pintura a látex, sendo cerâmicas nos banheiros cozinha, lavanderia e churrasqueira.

-**Forros:** Pintura em látex e molduras de gesso decorativas.

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

III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel objeto da ação.



FOTO 02

Outra vista da fachada do imóvel objeto da ação.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8



FOTO 03

Vista da rampa de acesso ao imóvel.



FOTO 04

Vista da garagem.

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

9



FOTO 05

Lavanderia.



FOTO 06

Churrasqueira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

10



FOTO 07

Vista da piscina.



FOTO 08

Vista do hall de entrada.

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

11



FOTO 09

Sala de jantar.



FOTO 10

Cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 11

Escritório.



FOTO 12

Sala de lareira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 13

Vista da suíte 01.



FOTO 14

Outra vista da suíte 01.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 15

Vista do closet.



FOTO 16

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 17

Vista da suíte 02.



FOTO 18

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19

Vista dormitório 01.



FOTO 20

Outra vista dormitório 01.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

17



FOTO 21

Vista dormitório 02.



FOTO 22

Outra vista do dormitório 02.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista do banheiro.



FOTO 24

Outra vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

19



FOTO 25

Vista da sala de TV.



FOTO 26

Outra vista da sala de TV.

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 3ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Alto.

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 250,00 m²

q = Unitário = R\$ 1.282,65/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.282,65/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 320.662,50$$

(trezentos e vinte mil e seiscentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$V_t = \text{R\$ } 320.662,50$ – valor – terreno.

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_8N , 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 399,00 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de maio de 2020, R\$ 1.435,51

Onde:

V_c = Valor da Edificação Principal

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

Coeficiente R_8N : **2,356**;

CUB – dezembro/ 2019: **R\$ 1.435,51/ m²**;

Área construída= **399,00 m²**;

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

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

Idade em porcentagem da vida referencial: **(20/70) = 0,29**;

K: (0,29,c) = **0,793** - Foc: 0,20 + 0,793 x (1-0,20) = **0,8344**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 399,00 \text{ m}^2 \times (2,356 \times \text{R\$ } 1.435,51/\text{m}^2) \times 0,8344$

$V_{c1} = \text{R\$ } 1.125.974,87$

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 1.125.974,87

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 320.662,50

Valor da construção = V_c = R\$ 1.125.974,87

Valor total do Imóvel= V_i = R\$ 1.446.637,37

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 1.450.000,00$ - *Válido para junho/2.020.*

(um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**24****V. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 24 folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 12 de junho 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

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 12/06/2020 às 17:49 , sob o número WSTA20703155938
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025410-52.2014.8.26.0002 e código BBD33E6.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA MANOEL DA NOBREGA NÚMERO : 1156
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 260,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 CONSTRUIDA : 256,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 725.082,39 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : VILA PARK IMÓVEIS
CONTATO : REF: S00457 TELEFONE : (11)-43250022
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.365,07
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.365,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
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 12/06/2020 às 17:49 , sob o número WSTA20703155938
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025410-52.2014.8.26.0002 e código BBD33E6.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA MANOEL DA NOBREGA NÚMERO : 428
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 270,00 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 (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 823.546,34 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\$) : 1.299.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PROINVEST IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA16630 TELEFONE : (11)-46178699
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 :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.382,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.382,21
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA MANOEL DA NOBREGA NÚMERO : 580
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 360,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 974.529,84 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\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PRO INVEST NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: CA13481 TELEFONE : (11)-46178699
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 :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.465,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.465,88
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BENEDITO FERREIRA SILVA		NÚMERO : 29	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : OSASCO - 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:	330,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	33,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	330,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,656	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	705.847,85	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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RISTRETTO IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: 1272	TELEFONE : (11)-43110560	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.133,79
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.133,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
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 12/06/2020 às 17:49 , sob o número WSTA20703155938 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025410-52.2014.8.26.0002 e código BBD33E6.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA IMACULADA PINHEIRO NÚMERO : 246
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 254,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,761 CUSTO BASE (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 736.974,85 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\$) : 1.190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SILVANA CEZAR
CONTATO : REF: SIL025 TELEFONE : (11)-065990630
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 :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.113,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.113,42
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA IMACULADA PINHEIRO NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 289,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 3,008 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (RS): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 886.013,31 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) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : OLIVER MARQUES IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA1392 TELEFONE : (11)-37685000
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 :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.135,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.135,95
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

32

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA MANOEL DA NOBREGA NÚMERO : 428
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 270,00 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 (R\$): 1.435,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 823.546,34 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\$) : 1.299.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PROINVEST IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA16630 TELEFONE : (11)-46178699
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.382,21
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.382,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO II
Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

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

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**35**

Para a avaliação do terreno 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:

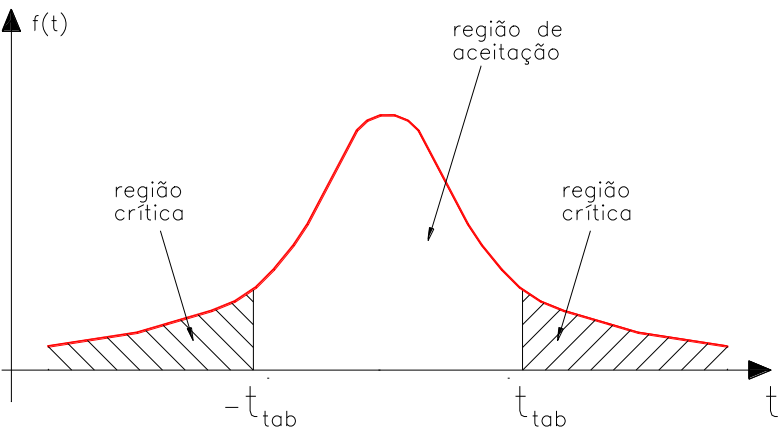
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 terreno**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

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

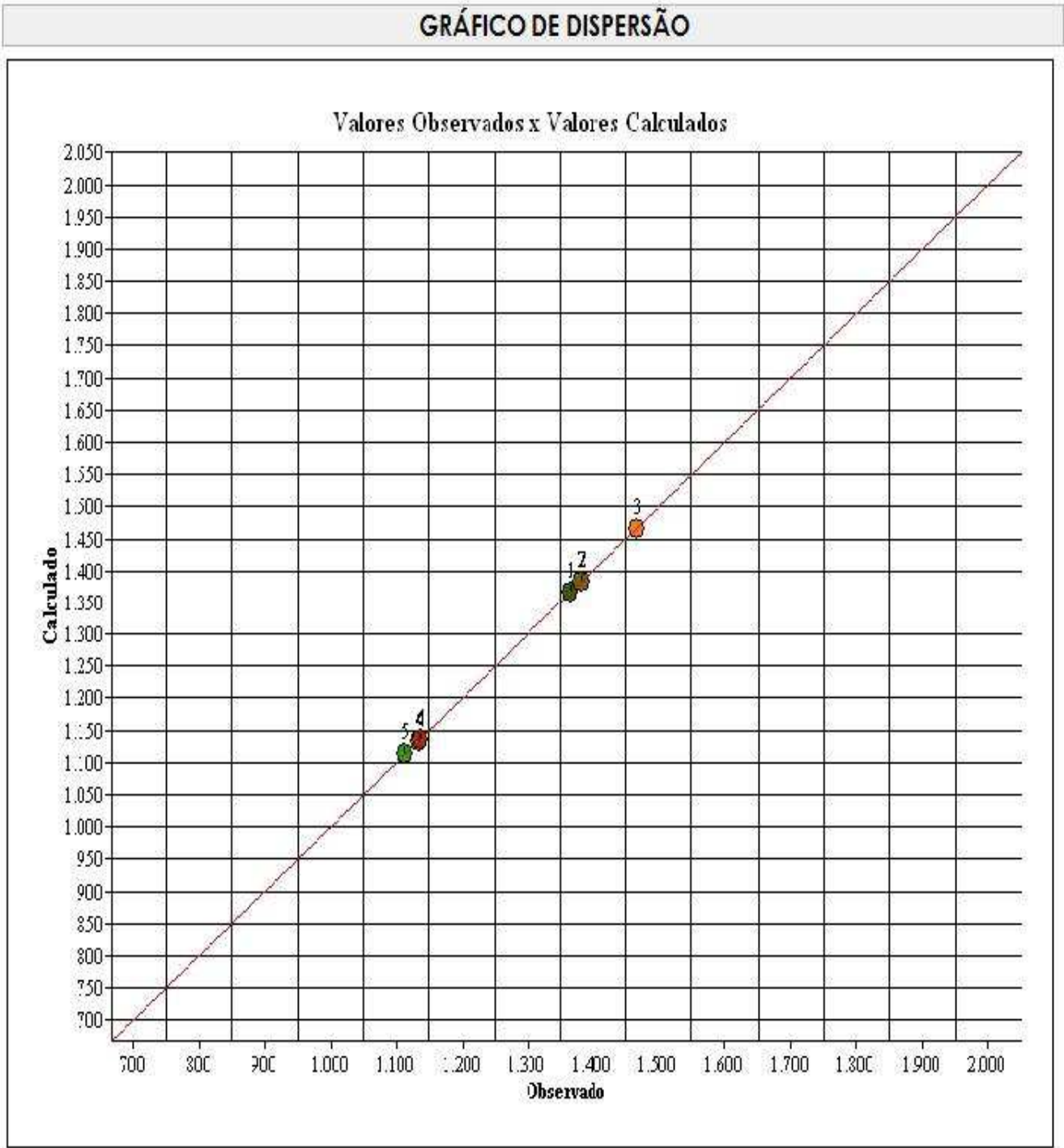
MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AVENIDA MANOEL DA NOBREGA ,1156	1.365,07	1.365,07	1,0000	1,0000
☒	2 AVENIDA MANOEL DA NOBREGA ,428	1.382,21	1.382,21	1,0000	1,0000
☒	3 AVENIDA MANOEL DA NOBREGA ,580	1.465,88	1.465,88	1,0000	1,0000
☒	4 RUA BENEDITO FERREIRA SILVA ,29	1.133,79	1.133,79	1,0000	1,0000
☒	5 RUA MARIA IMACULADA PINHEIRO ,246	1.113,42	1.113,42	1,0000	1,0000
☒	6 RUA MARIA IMACULADA PINHEIRO ,SN	1.135,95	1.135,95	1,0000	1,0000
☒	7 AVENIDA MANOEL DA NOBREGA ,428	1.382,21	1.382,21	1,0000	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 junho/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:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.365,07	1.365,07
2	1.382,21	1.382,21
3	1.465,88	1.465,88
4	1.133,79	1.133,79
5	1.113,42	1.113,42
6	1.135,95	1.135,95
7	1.382,21	1.382,21



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1025410 DATA : 10/06/2020

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	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.282,65
Desvio Padrão : 148,61
- 30% : 897,85
+ 30% : 1.667,44

Coefficiente de Variação : 11,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.282,65
Desvio Padrão : 148,61
- 30% : 897,85
+ 30% : 1.667,44

Coefficiente de Variação : 11,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 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\$): 1.282,65

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.282,65000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 320.662,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.201,77

INTERVALO MÁXIMO : 1.363,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.201,77

INTERVALO MÁXIMO : 1.363,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III