

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**1****EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.****JUSTIÇA GRATUITA****PROCESSO Nº 1068166-32.2021.8.26.0002*****Ação:* ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS*****Repte:* ROBERTO CARLOS VIDEIRA E OUTRO.*****Reqdo:* LUZINEIDE DE JESUS MOREIRA E OUTRO.**

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

**LAUDO**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**2****ÍNDICE**

<b>I. PRELIMINARES</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>II. VISTORIA</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>PÁG. 06</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 17</b>
<b>V. QUESITOS</b>	<b>PÁG. 20</b>
<b>VI. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 22</b>

**ANEXOS**

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Forte da Barra, nº 15 – Jardim Santa Efigênia, São Paulo – 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 o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

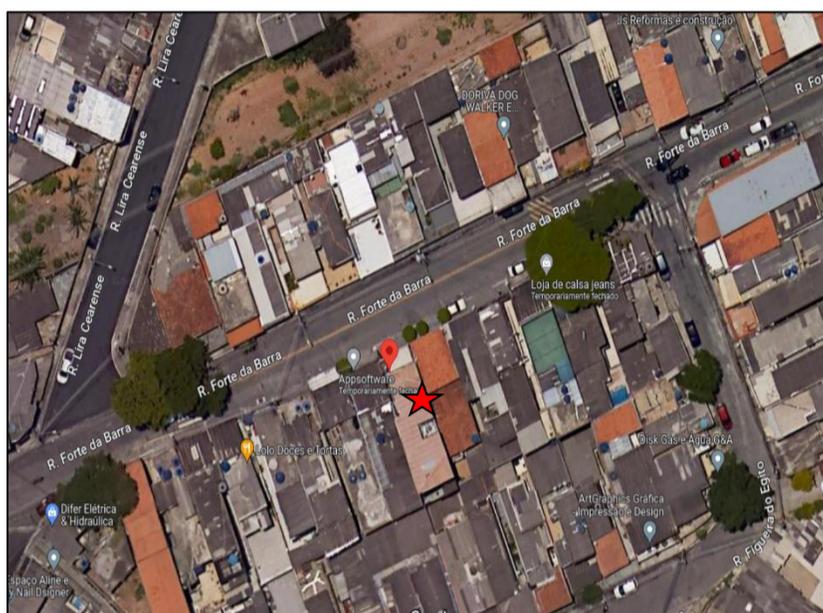
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

4

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O objeto da presente ação é o imóvel Rua Forte da Barra, nº 15 – Jardim Santa Efigênia, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:

**II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial; e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo I– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na **2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio** das **“NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** do IBAPE.

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

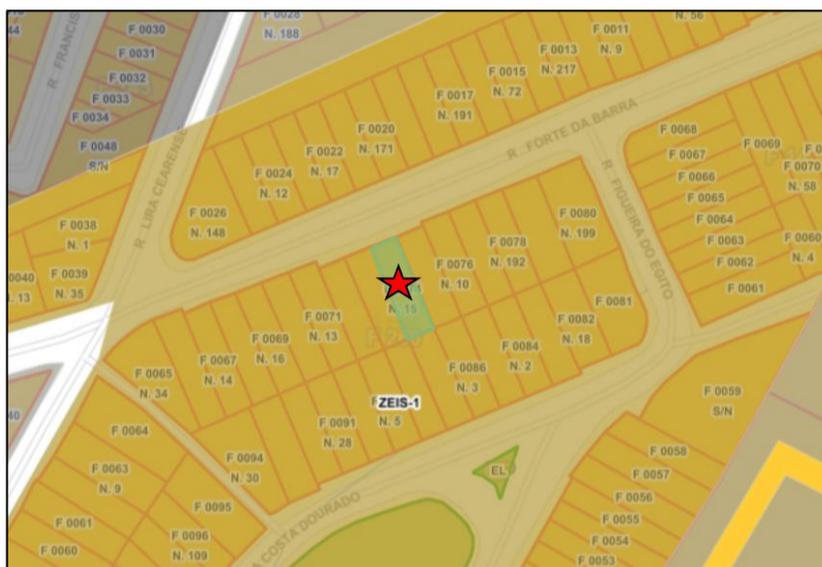
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

5

**II.3 - ZONEAMENTO.**

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



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

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

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

6

### III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da área externa.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

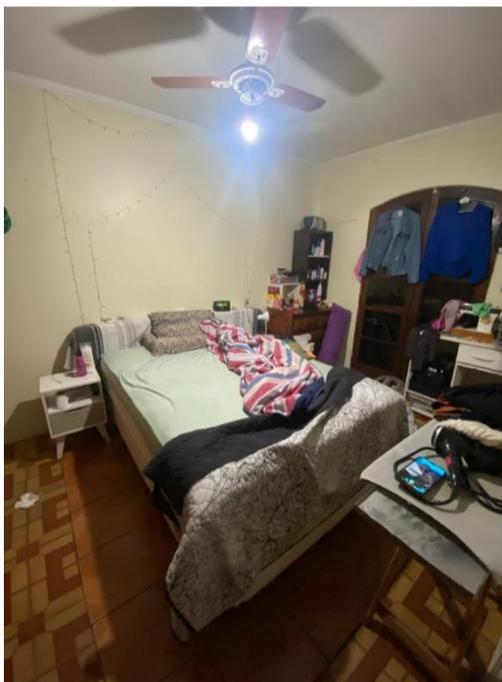
ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

7



**FOTO 03**

Vista da sala.



**FOTO 04**

Vista do quarto 01.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

8



**FOTO 05**

Vista do quarto 02.



**FOTO 06**

Vista do banheiro.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

9



**FOTO 07**

Vista da cozinha.



**FOTO 08**

Vista da área externa.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

10



**FOTO 09**

Vista da sala.



**FOTO 10**

Vista do quarto 1

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

11



**FOTO 11**

Vista do banheiro.



**FOTO 12**

Vista do quarto 2.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

12



**FOTO 13**

Vista da cozinha.



**FOTO 14**

Vista da cozinha.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**13****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.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**14****Onde:**

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 126,00 m<sup>2</sup>

q = Unitário = R\$ 1.520,93

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 126,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.520,93/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 191.637,18$$

(cento e noventa e um mil, seiscentos e trinta e sete reais e dezoito centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 191.637,18 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**15****IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.**

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R<sub>8</sub>N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de agosto de 2023, R\$ 1.701,63 (Padrão Baixo).

**Onde:****V<sub>c</sub> = Valor da Cobertura**Classe: **Especial** – Grupo: **Cobertura**– Padrão: **Simple;**Coeficiente R<sub>8</sub>N: 0,142;CUB – agosto / 2023: **R\$ 1.701,63/ m<sup>2</sup>;**Área construída= **90,00 m<sup>2</sup>;**Estado de Conservação: **Regular (c);**Idade: **10 anos** – Vida útil: **20 anos** – Vida Residual: **10 anos;**Idade em porcentagem da vida referencial: **(10/20) = 0,50;**K: (0,50c) = **0,609** - Foc: 0,10 + 0,609 x (1-0,10) = **0,6481;**

O valor da construção será calculado, através da expressão:

 $V_c = 90,00 \text{ m}^2 \times (0,142 \times \text{R\$ } 1.701,63/\text{m}^2) \times 0,6481$ **V<sub>c</sub> =R\$ 14.094,12**

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**16****V<sub>B1</sub> = Valor da construção pavimento superior**Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Simples**;Coeficiente R<sub>8</sub>N: 1,251;CUB – agosto / 2023: **R\$ 1.701,63/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **120,00 m<sup>2</sup>**;Estado de Conservação: **Entre novo e regular (d)**;Idade: **35 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(35/70) = 0,50**;K: (0,50d) = **0,574** - Foc: 0,20 + 0,574 x (1-0,20) = **0,6592**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{B1} = 120,00 \text{ m}^2 \times (1,251 \times \text{R\$ } 1.701,63/\text{m}^2) \times 0,6592$$

$$V_{B1} = \text{R\$ } 168.391,78$$

**V<sub>B1</sub> = Valor da construção pavimento inferior**Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Econômico**;Coeficiente R<sub>8</sub>N: 0,919;CUB – agosto / 2023: **R\$ 1.701,63/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **60,00 m<sup>2</sup>**;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: (0,50e) = **0,512** - Foc: 0,20 + 0,512 x (1-0,20) = **0,6096**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{B1} = 60,00 \text{ m}^2 \times (0,919 \times \text{R\$ } 1.701,63/\text{m}^2) \times 0,6096$$

$$V_{B1} = \text{R\$ } 57.197,47$$

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

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

17

**IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.****Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:**

Valor do terreno	= $V_t$	= R\$ 191.637,18
Valor da cobertura	= $V_c$	= R\$ 14.094,12
Valor do pavimento inferior	= $V_c$	= R\$ 168.391,78
Valor do pavimento superior	= $V_c$	= R\$ 57.197,47

**Valor total do Imóvel =  $V_i$  = R\$ 431.320,55**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

 **$V_i = R\$ 430.000,00$  - *Válido para setembro/2.023.*****(quatrocentos e trinta mil reais)**Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**18****IV.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL.**

O valor locativo do imóvel será obtido através do cálculo do seu valor de mercado utilizando-se do Método da Capitalização da Renda.

Este método conforme a Norma para Avaliações do IBAPE determina o valor locativo de um imóvel, baseado no seu valor representado pelo seu capital, a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com o mercado imobiliário desse imóvel.

**Taxa de Renda:** É a taxa de renda a ser aplicada ao capital-imóvel para que este produza o rendimento esperado. Face ao tipo de imóvel que estamos avaliando, adotaremos a taxa praticada no mercado imobiliário da zona em questão igual a 6% (seis por cento) ao ano, pelo potencial de ocupação que a região em que este se insere apresenta, conforme pesquisa feita nas imobiliárias da região.

Para o cálculo do valor do valor final do imóvel, temos que:

$$VL = VFI \times 0,06 / 12$$

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**19**

Onde:

VFI = Valor Final do Imóvel = R\$ 430.000,00

VL = Valor Locativo (procurado)

TR – taxa de renda = 6% ao ano

Portanto, aplicando-se os valores à fórmula temos:

$$VL = VFI \times 0,06 / 12$$
$$VL = R\$ 430.000,00 \times 0,06 / 12$$
$$VL = R\$ 2.150,00$$

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**  
**R\$ 2.150,00 / mês**

**(dois mil, cento e cinquenta reais por mês)**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**20****V. - QUESITOS****V.1 fls. 258/259**

1) Queira o Sr. Perito informar o endereço onde está localizado o imóvel periciando, e se em zona urbana, suburbana ou rural?

**RESPOSTA:** O imóvel se encontra localizado a Rua Forte da Barra, nº 15 – Jardim Santa Efigênia, São Paulo – SP de acordo com o Zoneamento o imóvel se encontra em Zona Especial de Interesse Social -1.

2) Trata-se de bairro somente residencial ou comercial? Queira o Sr. Perito informar quais são os comércios e meios de transportes existentes na região.

**RESPOSTA:** A região apresenta nas imediações comércio de âmbito local.

3) Qual a utilização do bem? Qual o estado geral do imóvel?

**RESPOSTA:** O imóvel possui característica residencial.

4) Queira o Sr. Perito informar o valor por m2 na região, considerando sua Localização, relevo, topografia etc.?

**RESPOSTA:** Favor reportar-se ao escopo deste trabalho.

5) Existem benfeitorias feitas no imóvel? Caso positivo, em que consistem e quais valores?

**RESPOSTA:** Favor reportar-se ao escopo deste trabalho.

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**21**

6) Queira o Sr. Perito informar se há alguma área do imóvel que está alugada?

Qual o valor de mercado para locação?

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.

7) Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel?

**RESPOSTA:** Favor reportar-se ao escopo deste trabalho.

8) Queira o sr. Perito informar o método para determinação do valor do bem, e as fontes de dados utilizadas para a confecção do laudo de avaliação, tais como empresas imobiliárias, corretores especializados periódicos, internet, banco de dados existentes etc.?

**RESPOSTA:** Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**22****V.2 fls. 258/259**

1) Favor descrever o imóvel objeto da perícia. Qual o seu valor de mercado atual (considerando inclusive o fato de que não há propriedade registral)? Qual seria o seu valor de locação?

**RESPOSTA:** Favor Reportar-se ao escopo deste trabalho.

2) À luz dos documentos de fls. 146 e 147/187 e da vistoria do imóvel, é possível aferir se, após o autor deixar o imóvel (novembro de 2019 conforme informado pelo próprio autor a fls. 3, primeiro parágrafo), a ré realizou alguma reforma ou melhoria no imóvel? Em caso positivo, favor descrever as obras cuja realização pode ser constatada.

**RESPOSTA:** Na avaliação foi levado em consideração o estado atual do imóvel.

3) Essas obras, caso constatadas, teriam valorizado o imóvel? Se sim, é possível aferir a proporção dessa valorização? Qual seria o valor de mercado do imóvel com e sem as obras?

**RESPOSTA:** Favor reportar-se ao quesito anterior.

4) Favor prestar outros esclarecimentos que Vossa Senhoria entender adequados para esclarecer os pontos controvertidos fixados pelo juízo.

**RESPOSTA:** Todos os pontos para o deslinde de questão estão demonstrados no escopo do presente trabalho.

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**23****VI. - ENCERRAMENTO.**

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 15 de setembro de 2023.

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

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

---

24

## **ANEXO I**

### **Pesquisa Imobiliária**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

25

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 165 QUADRA : 437 ÍNDICE DO LOCAL : 579,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BERNARDO VERES NÚMERO : 238  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 75,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 41 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,551 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 303.600,21 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PEREIRA DA SILVA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: PSM571 TELEFONE : (11)-41170499  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 752,00
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.298,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,29	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,7264
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

26

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 168 QUADRA : 266 ÍNDICE DO LOCAL : 822,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO DE HOLANDA NÚMERO : 59  
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 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 : 139,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,844 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 140.086,97 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\$) : 355.300,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : POSSIBILITA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: S00118 TELEFONE : (11)-20870781  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.283,45
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.409,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0983
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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

27

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 168 QUADRA : 138 ÍNDICE DO LOCAL : 734,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JORGE OZI NÚMERO : 29  
COMP. : BAIRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 : 96,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$) : 184.265,90 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : JN OLIVEIRA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 6013310059 TELEFONE : (11)-918761910  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 1.765,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.054,92
		VARIAÇÃO : 1,1637
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

28

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 168 QUADRA : 319 ÍNDICE DO LOCAL : 805,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIRA CEARENSE NÚMERO : 231  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 137,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,40  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (RS): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 394.554,09 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) : 712.765,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : RI IMOB DIGITAL  
CONTATO : REF: RI160308 TELEFONE : (11)-981414026  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 1.802,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.936,12
		VARIAÇÃO : 1,0742
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

29

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 169 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 641,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CIMBRES NÚMERO : 20  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 126,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,20  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 121,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 246.789,71 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\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ESTRELA DOS IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 436616 TELEFONE : (11)-964386686  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

30

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 183 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 652,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO DANIELI NÚMERO : 81  
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 102,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,40  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 101,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 27 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,739 CUSTO BASE (RS): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS) : 218.724,92 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) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : NOVA SOLAR EMPREENDIMENTOS  
CONTATO : REF: S097085 TELEFONE : (11)-55242814  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.208,58
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.690,02
PROFUNDIDADE Cp : 0,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3984
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

31

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2023  
SETOR : 183 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 329,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HENRIQUE BARSOTTI NÚMERO : 51  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 123,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 115,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.957,54  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 231.519,21 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 : PACTUAL IMÓVEIS  
CONTATO : REF: PAC18 TELEFONE : (11)-58449235  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 971,39
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.351,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.421,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0013
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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

---

32

# ANEXO II

## Cálculos

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## **CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **Método Comparativo**

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

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel 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 TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**34**

Para a avaliação do imóvel em questão foi 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

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**35**

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.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**I.1.ii Grau de precisão:**

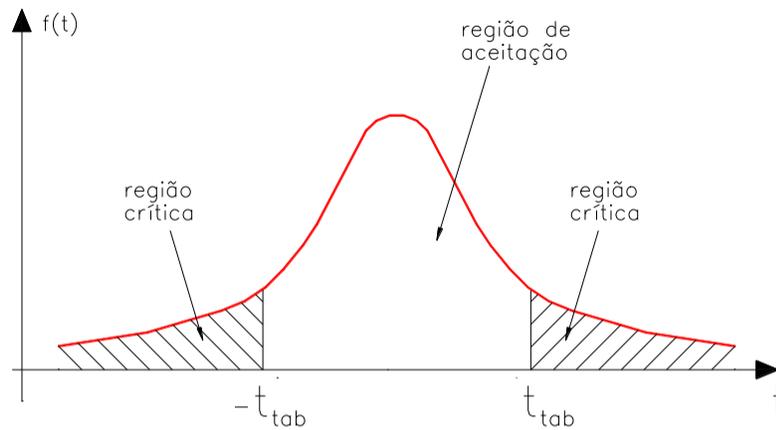
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 de locação.**

#### 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.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**39**

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

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BERNARDO VERES ,238	752,00	1.298,24	1,7264	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA FRANCISCO DE HOLANDA ,59	1.283,45	1.409,61	1,0983	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA JORGE OZI ,29	1.765,87	2.054,92	1,1637	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA LIRA CEARENSE ,231	1.802,44	1.936,12	1,0742	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CIMBRES ,20	1.541,35	2.020,63	1,3109	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA FRANCISCO DANIELI ,81	1.208,58	1.690,02	1,3984	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA HENRIQUE BARSOTTI ,51	971,39	2.351,96	2,4212	1,0013

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

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA  
 CAU Nº 64054-9 / A1877151  
 IBAPE Nº 2173

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de setembro/2023;**

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;  
 Apresenta-se a seguir o gráfico de:

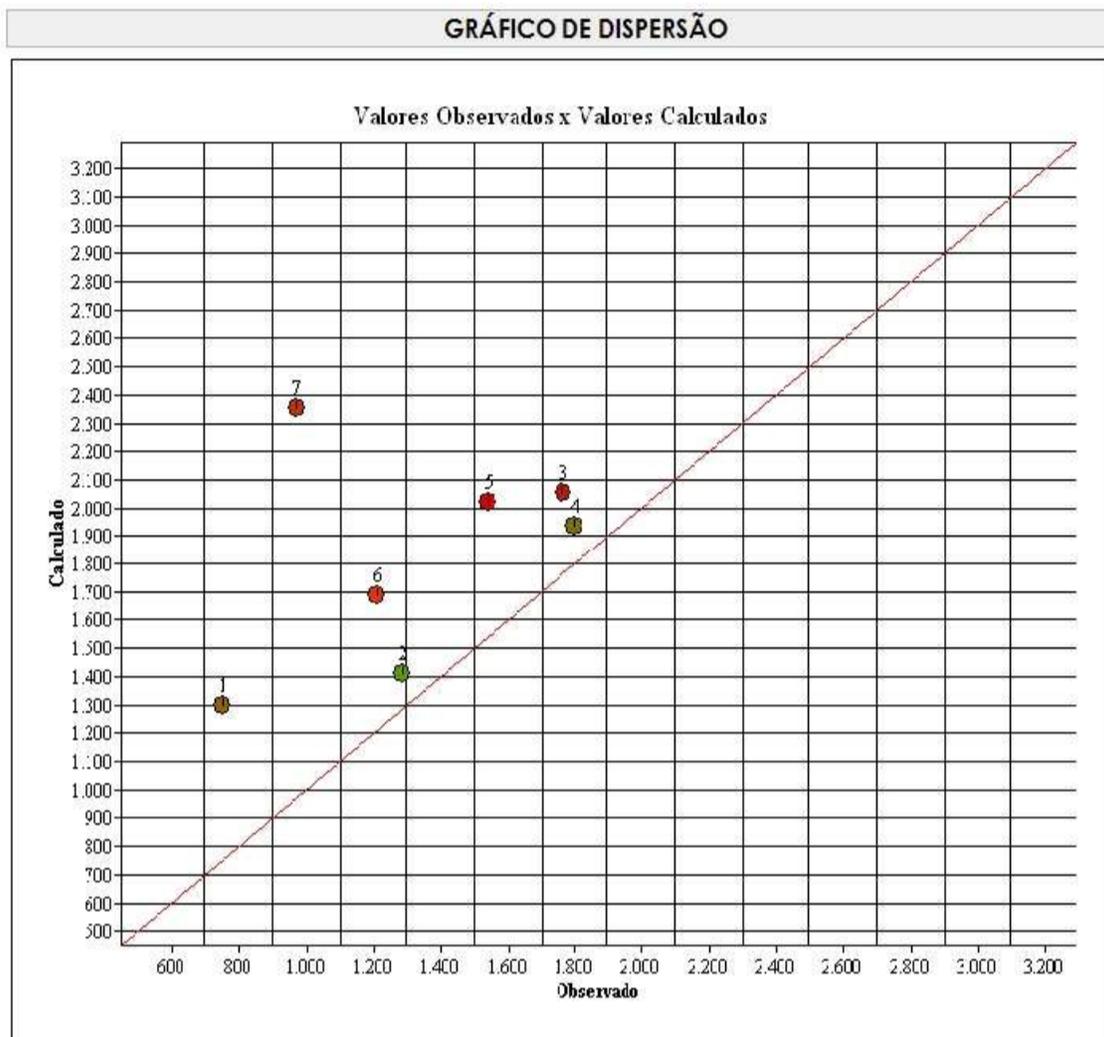
**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	752,00	1.298,24
2	1.283,45	1.409,61
3	1.765,87	2.054,92
4	1.802,44	1.936,12
5	1.541,35	2.020,63
6	1.208,58	1.690,02
7	971,39	2.351,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2023 às 09:50, sob o número WSTA23708071735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068166-32.2021.8.26.0002 e código faLxBT3k.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA  
 CAU Nº 64054-9 / A1877151  
 IBAPE Nº 2173



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

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414  
 E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 15/09/2023 às 09:50, sob o número WSTA23708071735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068166-32.2021.8.26.0002 e código faLxBT3K.

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

42

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1068166

DATA : 11/09/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - 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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	745,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

43

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.332,15  
Desvio Padrão : 395,27  
- 30% : 932,51  
+ 30% : 1.731,80

Coefficiente de Variação : 29,6700

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.823,07  
Desvio Padrão : 376,25  
- 30% : 1.276,15  
+ 30% : 2.369,99

Coefficiente de Variação : 20,6400

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.823,07

TESTADA: -0,1100

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.520,93000

PROFUNDIDADE -0,0900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 191.637,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.618,29

INTERVALO MÍNIMO : 1.305,98

INTERVALO MÁXIMO : 2.027,85

INTERVALO MÁXIMO : 1.735,88

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -  
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1068166-32.2021.8.26.0002**  
Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
Requerente e Reconvinte: **Roberto Carlos Videira e outro**  
Requerido e Reconvindo: **Luzineide de Jesus Moreira e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDERSON CORTEZ MENDES**

Vistos.

Ante a não concordância da parte autora com a proposta ré, de rigor pelo prosseguimento com leilão para por fim ao condomínio forçado.

Posto isto, homologo o valor total do Imóvel = VI = R\$ 431.320,55 a fim de que surta os regulares efeitos de direito.

Designo leilão por intermédio de leiloeiro oficial, nomeando na pessoa do Dr. José Roberto Amorim, D1Lance. Intime-se por e-mail o leiloeiro que consta do cadastro TJ para informar da nomeação e providenciar o necessário para realização das hastas.

Intime-se.

São Paulo, 28 de agosto de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**