

**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 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.**

**PROCESSO Nº 1023341-73.2015.8.26.0564**

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* ORGANIZAÇÃO TÉCNICA CONTÁBIL CRUZEIRO S/S LTDA.**

***Reqda:* CONRADO COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.  
E OUTROS.**

**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. 08</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 10</b>
<b>V. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 12</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, situado à Rua Rio Acima, s/nº, esquina com a Rua Albertino Pinoti – Bairro Rio Grande, 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 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

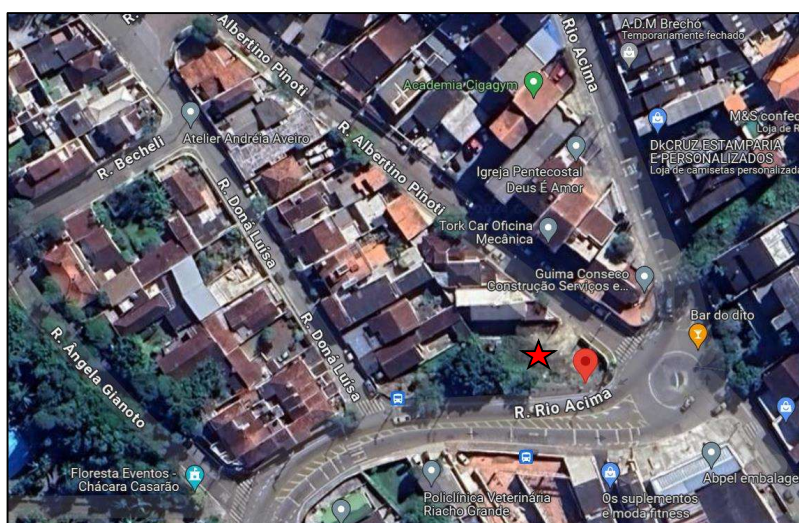
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**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 situado à Rua Rio Acima, s/nº, esquina com a Rua Albertino Pinoti – Bairro Rio Grande, São Bernardo do Campo – 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.

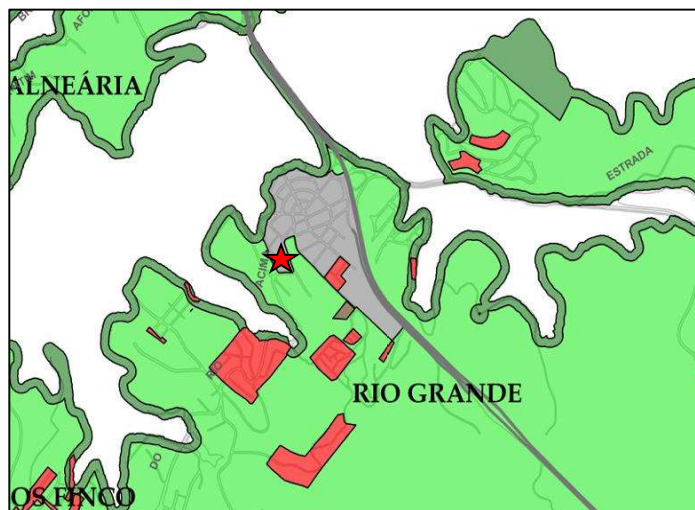
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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 ZUD 2 – Zona de Uso Diversificado 2.



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

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

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

**II.4.1 TERRENO**

Terreno localizado à Rua do Rio Acima, medindo 24,70 metros de frente para a referida Rua em linha reta, e mais 2,40 metros em curva na confluência da Rua do Rio Acima, e Rua Albertino Pinotti.

Área Total .....= 599,82 m<sup>2</sup> de acordo com a certidão de dados cadastrais do imóvel nº 410.036.038.000.


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo	
matrícula	ficha	S. B. do Campo, 18 de dezembro de 19 80	
-16.472-	-1-		
<p><b>IMÓVEL</b> :- O terreno localizado à Rua do Rio Acima, no "Jardim Dona Luiza", em Riacho Grande, medindo:- 24,70 metros de frente para a referida Rua do Rio Acima, em linha reta, e mais 2,40 metros em curva na confluência da Rua do Rio Acima, e Rua Albertino Pinotti; deste ponto confrontando com terreno da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, medindo - - 20,00 metros, até encontrar o alinhamento da Rua Albertino Pinotti, daí seguindo nesse alinhamento na distância de - - 0,45 centímetros, até encontrar a divisa do prédio nº 380 e da Rua Albertino Pinotti; desse ponto confrontando com o - - prédio nº 380 medindo 26,90 metros, até encontrar o prédio nº 20 da Rua Dona Luiza; daí fechando o perímetro medindo - 21,50 metros, confrontando com o lote nº 11 do Jardim Dona Luiza, e o prédio nº 20 da Rua Dona Luiza, encerrando a - - - área de 505,26 metros quadrados. Inscr. Munic. nº - - - - 410.036.016.000.-</p>			

**II.4.2 BENFEITORIAS.**

No terreno retro descrito não existe benfeitorias.

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

7

	<b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> <b>DEPARTAMENTO DA RECEITA</b> <b>CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS</b> <b>PROTOCOLO: 1VR6MHCDMA41</b>
<b>O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:</b>	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 410.036.038.000 CONTRIBUINTE: CLAUDINEI RODRIGUES MENDES LOCAL DO IMÓVEL: RUA RIO ACIMA NÚMERO: 0 CEP: 09830100 ARRUAMENTO: JARDIM DONA LUIZA ÁREA DE TERRENO: 599,82 m <sup>2</sup> ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m <sup>2</sup> ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 0,00 m <sup>2</sup>	
RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.	
Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.	
EMITIDO NO DIA: 19/02/2024 ÀS 13:59:46	
Chave de Segurança: 36R4AQCSY	
A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças, <a href="http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br">http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br</a>	
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento	

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 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JJNVhKZs.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

### III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da frente do terreno.



FOTO 02

Vista geral do 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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9



**FOTO 03**

Vista da esquina.



**FOTO 04**

Vista geral do 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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**10****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 II – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

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

11

**Onde:** $V_t = \text{Valor procurado do terreno} = ?$  $S = \text{Área do terreno} = 599,82 \text{ m}^2$  $q = \text{Unitário} = \text{R\$ } 1.361,43$ 

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 599,82 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.361,43/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 816.612,94$$

(oitocentos e dezesseis mil seiscentos e doze reais e noventa e quatro centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 816.612,94 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 820.000,00 - \text{Válido para fevereiro/2.024.}}$$

(oitocentos e vinte mil reais)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12

### VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 12 (doze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024.

**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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13

# 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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024  
SETOR : 410 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 314,34 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBERTINO PINOTTI NÚMERO : 155  
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: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 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 : 175,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 53 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (RS): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 162.451,17 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) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PINOTTI  
CONTATO : REF: S05868 TELEFONE : (11)-21849999  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	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 : 1.316,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.458,66
		VARIAÇÃO : 1,1076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024  
SETOR : 410 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 314,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBERTINO PINOTTI NÚMERO : 161  
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: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 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 : 180,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 52 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,388 CUSTO BASE (RS): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 204.698,34 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) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : RENATO M. VALENTIM  
CONTATO : REF: 438 TELEFONE : (11)-947573575  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.335,34
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.478,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1076
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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024  
SETOR : 410 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 483,63 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CILEI JOSÉ TIAGO NÚMERO : 74  
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 : 165,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 382.534,42 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS  
CONTATO : REF: S021839 TELEFONE : (11)-41227777  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.312,21
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 994,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7575
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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JJNVhKZs.



# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024  
SETOR : 410 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 483,63 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROLANDO MARQUES NÚMERO : 37  
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: 132,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 216,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 434.516,34 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\$) : 705.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS  
CONTATO : REF: 95012 TELEFONE : (11)-43481900  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.515,03
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.147,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7575
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	

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

18

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024  
SETOR : 410 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 483.63 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROLANDO MARQUES NÚMERO : 49  
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: 132,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 216,00 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 (RS): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS) : 463.666,29 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) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 151879 TELEFONE : (11)-43314040  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.566,92
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.186,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7575
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

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 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JjNVhKZs.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 470	QUADRA : 027	ÍNDICE DO LOCAL : 314,34	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ANGELA GIANOTTO		NÚMERO : 647	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	514,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**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) : 495.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	CASARI IMÓVEIS	
CONTATO :	REF: TE4176	TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	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 Ff :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 866,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 844,84
		VARIAÇÃO : 0,9747
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

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 22/02/2024 às 17:01, sob o número WSB024700622660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023341-73.2015.8.26.0564 e código JJNVhKZs.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

---

20

# 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)

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

21

**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

---

**22**

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 mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

---

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**

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.

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

24

**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.

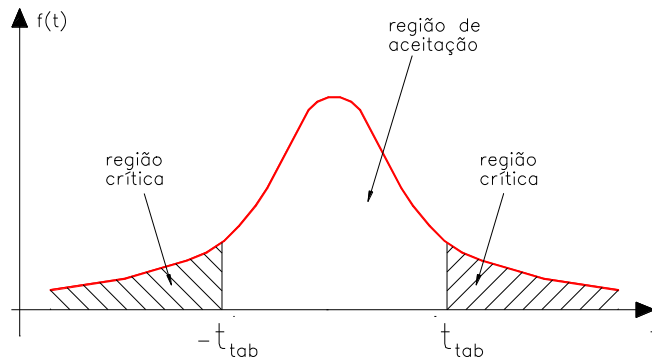
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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:



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**25**

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;

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**AVALIAÇÃOI.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 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

27

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
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALBERTINO PINOTTI ,155	1.316,99	1.458,66	1,1076	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ALBERTINO PINOTTI ,161	1.335,34	1.478,98	1,1076	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CILEI JOSÉ TIAGO ,74	1.312,21	994,04	0,7575	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ROLANDO MARQUES ,37	1.515,03	1.147,67	0,7575	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ROLANDO MARQUES ,49	1.566,92	1.186,98	0,7575	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ANGELA GIANOTTO ,647	866,73	844,84	0,9747	1,0001

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

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

28

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de fevereiro/2024;**

•**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	1.316,99	1.458,66
2	1.335,34	1.478,98
3	1.312,21	994,04
4	1.515,03	1.147,67
5	1.566,92	1.186,98
6	866,73	844,84

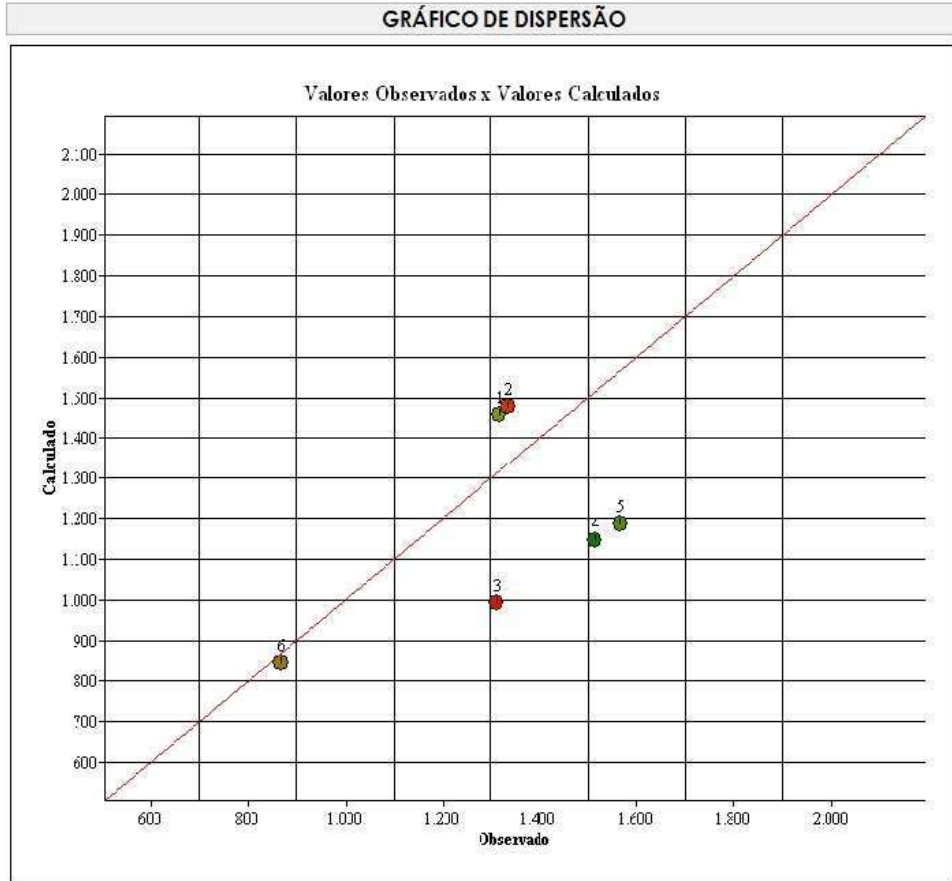
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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



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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1023341

DATA: 19/02/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - 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	314,34
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	24,70
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.318,87  
Desvio Padrão : 246,88  
- 30% : 923,21  
+ 30% : 1.714,53

Coefficiente de Variação : 18,7200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 1.185,19  
Desvio Padrão : 250,95  
- 30% : 829,64  
+ 30% : 1.540,75

Coefficiente de Variação : 21,1700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	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	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.185,19

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.361,43000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (RS): 816.613,75

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 1.033,97

INTERVALO MÍNIMO : 1.212,70

INTERVALO MÁXIMO : 1.336,41

INTERVALO MÁXIMO : 1.510,16

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III