

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.

PROCESSO Nº 1011814-59.2018.8.26.0002

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Repte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BERRINI LAVRA.

Reqdo: ESPÓLIO DE MARIA CARMELITA VASCONCELLOS FERRO..

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 16
V. CONCLUSÃO	PÁG. 17
VI. QUESITOS	PÁG. 17
VII. ENCERRAMENTO	PÁG. 20

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do conjunto comercial nº 11 localizado no 1º andar do EDIFÍCIO BERRINI - LAVRA, situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1140 – Cidade Monções – São Paulo/SP.

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

II. - VISTORIA.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o conjunto comercial nº 11 localizado no 1º andar do EDIFÍCIO BERRINI - LAVRA, situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1140 – Cidade Monções – 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 III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, na 9ª Zona Comercial Padrão Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 -ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZC – Zona Centralidade.



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.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: *O conjunto comercial nº 11, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO BERRINI-LAVRA”, situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1140, esquina com a Rua José Muniz dos Santos, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 97,59 metros quadrados, área real comum de 144,866 metros quadrados, encerrando a área total de 242,456 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,0805% no terreno, pertencendo-lhe 3 (três) vagas na garagem de edifício, para guarda de automóveis, em lugares individuais e indeterminados, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, e mais 1 (uma) vaga para motociclista.*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula
146.973

ficha
01

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 28 de Julho de 1997.

IMÓVEL: O conjunto comercial nº 11, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO BERRINI-LAVRA", situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1140, esquina com a Rua José Muniz dos Santos, 309 Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 97,59 metros quadrados, área real comum de 144,866 metros quadrados, encerrando a área total de 242,456 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,0805% no terreno, pertencendo-lhe 3 (três) vagas na garagem do edifício, para guarda de automóveis, em lugares individuais e indeterminados, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, e mais 1 (uma) vaga para motociclista. Contribuinte (sem cadastro).

PROPRIETÁRIA: PREDIAL - ADMINISTRADORA E AGRÍCOLA SANTA ROSARIA S/A, com sede nesta Capital, à Rua Haddock Lobo nº 595, 8º andar, CGC nº 61.191.896/0001-28.

TÍTULO AQUISITIVO: R.2 em data de 8 de Outubro de 1992, Av.4 em data de 26 de Janeiro de 1995 na matrícula nº 103.079, R.5 em data de 8 de Outubro de 1992, Av.7 em data de 26 de Janeiro de 1995 na matrícula nº 99.391, R.4 em data de 8 de Outubro de 1992, Av.5 em data de 26 de Janeiro de 1995 na matrícula nº 102.054, Av.3 e R.4 em data de 3 de Janeiro de 1996 na matrícula nº 138.072 neste Registro. O Escrevente autorizado  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto  (Nelson Amoroso).
(-.-.-.-.-.-.-.-)

R.1 - 146.973 - São Paulo, 28 de Julho de 1997.

TRANSMITENTE: PREDIAL, ADMINISTRADORA E AGRÍCOLA SANTA ROSARIA S/A, já qualificada. (CND DO INSS nº 890.007 expedida em 3 de Abril de 1997 pela Agência Fiscal Pinheiros desta Capital, e Certidão da Receita Federal emitida em 17 de Março de 1997).

(continua no verso)

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O “EDIFÍCIO BERRINI - LAVRA” é composto 11 andares, com 2 unidades por pavimento, 3 subsolos, 2 elevadores e escada de incêndio.

II.4.2 - DA UNIDADE AUTONOMA

A unidade autônoma possui a seguinte distribuição:

Conjunto com divisórias para salas, copa e banheiro.

Área:

Área Privativa: 97,59 m².

-Conservação: Regular (c)

-Idade aparente: 25 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Elevado e granito nos banheiros.

-Paredes: Pintura em látex.

-Forros: Forro em placas moduladas.

-Outros: Caixilhos em ferro e alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da recepção.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151



FOTO 03

Vista do hall.



FOTO 04

Vista dos elevadores.

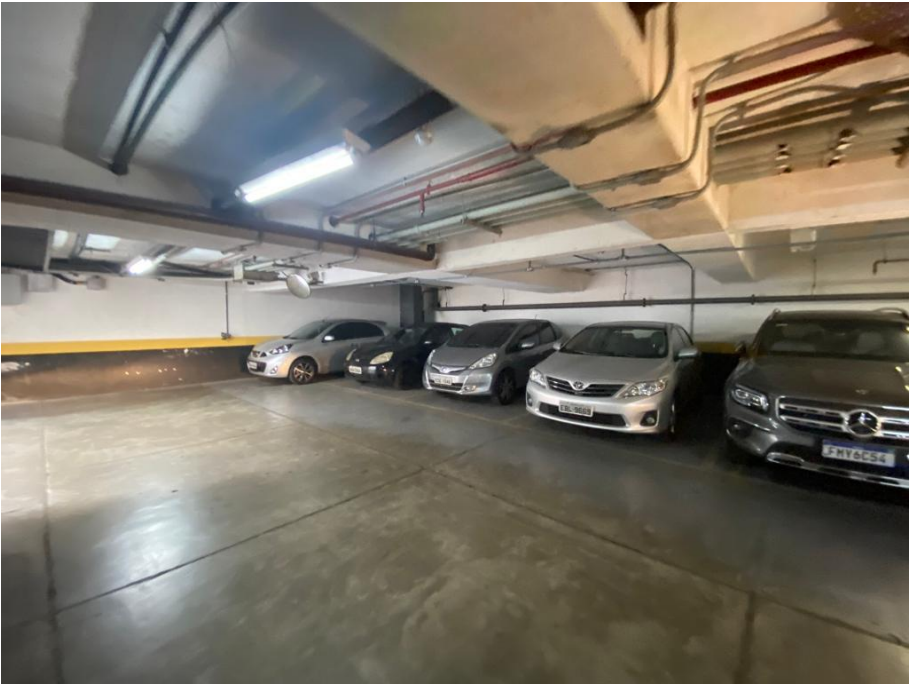


FOTO 05

Vista da garagem.

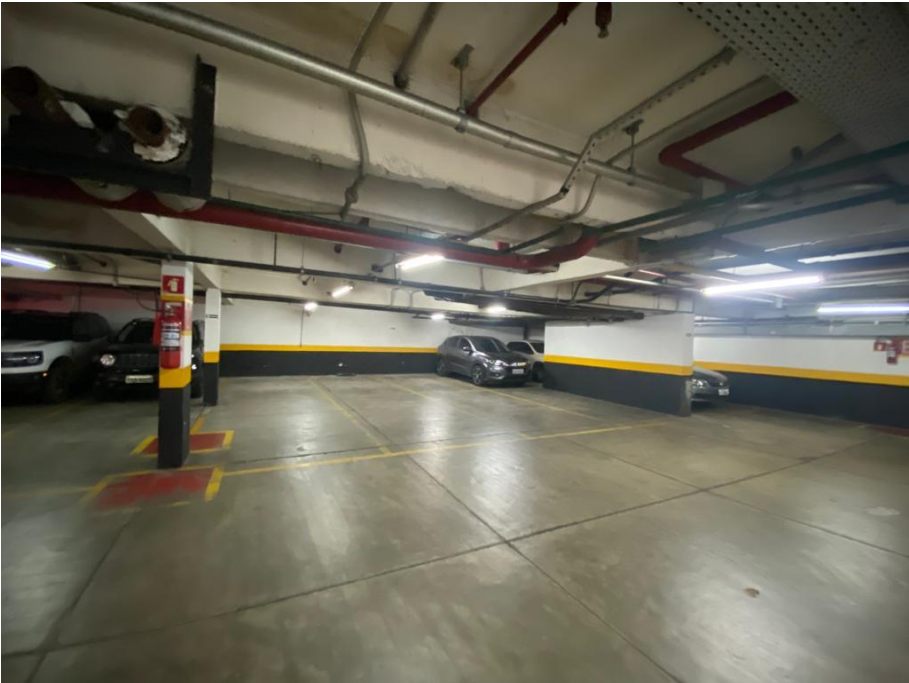


FOTO 06

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

12



FOTO 07

Vista interna da unidade.



FOTO 08

Vista interna da unidade.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

13



FOTO 09

Vista interna da unidade.



FOTO 10

Vista interna da unidade.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

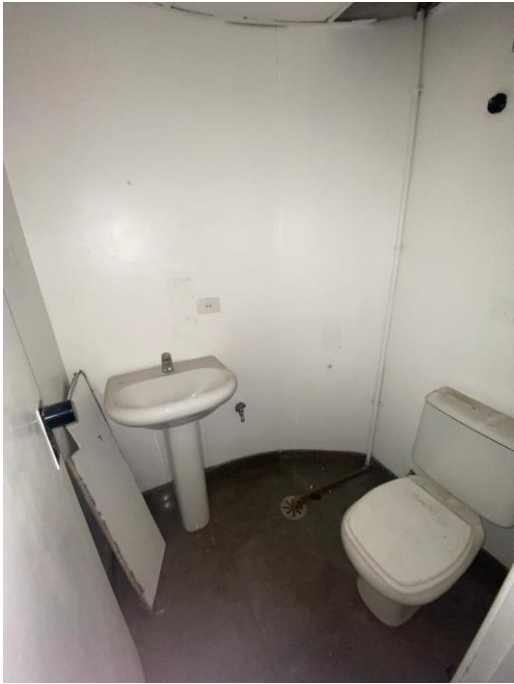


FOTO 11

Vista do banheiro 01.



FOTO 12

Vista da copa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

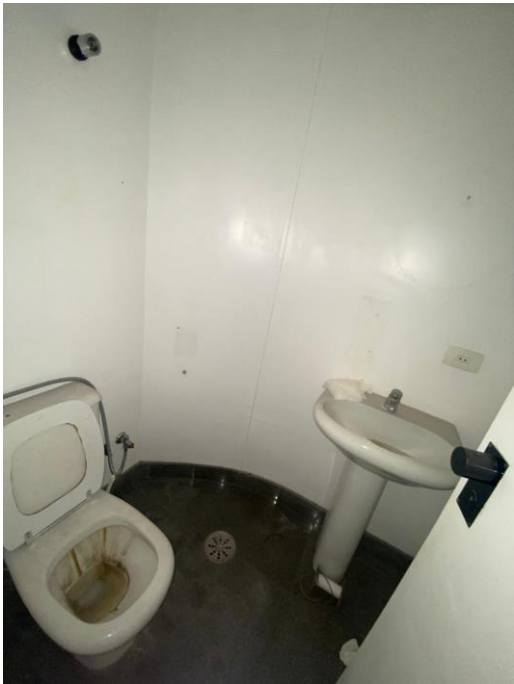


FOTO 13

Vista do banheiro.



FOTO 14

Vista geral da unidade.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.

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

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

Valor Unitário = 9.140,79/m²

Área privativa = 97,59m²

Svaga = 32,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{\text{Imóvel}} = (97,59 + 0,5 \times 32,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 9.140,79/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.038.302,34$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do conjunto comercial nº 11 localizado no 1º andar do EDIFÍCIO BERRINI - LAVRA, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.040.000,00 (hum milhão e quarenta mil reais)** para junho de 2022.

O Valor do conjunto comercial nº 11 localizado no 1º andar do EDIFÍCIO BERRINI - LAVRA, foi calculado em:

R\$ 1.040.000,00
(hum milhão e quarenta mil reais)

Válido para junho de 2.022.

VI. - QUESITOS.

1) Quais as características da região onde se localiza o imóvel avaliado?

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

2) Quais as características do imóvel?

RESPOSTA: Unidade autônoma com característica comercial.

3) Qual o estado de conservação do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel possui estado de conservação regular.

4) O imóvel esta ocupado atualmente?

RESPOSTA: A resposta é negativa.

5) O imóvel possui benfeitorias?

RESPOSTA: Possui mobiliários ao fim que se destina.

6) De quantas vagas o imóvel dispõe?

RESPOSTA: De acordo com a matrícula, possui 3 vagas para veículo e 1 vaga para motocicleta.

7) Quais são as características do condomínio ?

RESPOSTA: Edificação horizontal comercial, padrão superior.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

19

8) Qual é o atual valor de venda do metro quadrado do imóvel para fins não residenciais na região, com características similares às do imóvel avaliando?

RESPOSTA: Favor reportar-se ao escopo deste trabalho.

9) Quantos metros quadrados de área útil tem o conjunto avaliando? Ele está fisicamente unido ao conjunto nº 12? Se estiver, eles podem ser desligados? Ele pode ser usado de forma independente?

RESPOSTA: De acordo com a matrícula o imóvel, possui área privativa de 97,59 m², esta fisicamente unido ao conjunto nº 12, para que seja utilizado de forma independente basta a execução de uma parede divisória.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

VII. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 20 (vinte) folhas, vindo esta última datada e assinada .

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 03 de junho de 2022.

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

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 100,00

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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : 2AP IMÓVEIS
CONTATO : REF: SA0178 TELEFONE : (11)-23842491
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.550,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 97,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.030.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ESPAÇOS CORP.
CONTATO : REF: CJ1567 TELEFONE : (11)-43230934
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.556,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.556,70
		VARIAÇÃO : 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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.080.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FL BROKERS
CONTATO : REF: CJ8707 TELEFONE : (11)-55021010
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.720,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.720,00
		VARIAÇÃO : 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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FL BROKERS
CONTATO : REF: CJ2065 TELEFONE : (11)-55021010
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.800,00
		VARIAÇÃO : 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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 98,00

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\$) : 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : S. FERNANDES
CONTATO : REF: CJ1052 TELEFONE : (11)-27290309
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.530,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 800,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.331,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1063
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI NÚMERO : 1140
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: 852,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PRIME MOEMA
CONTATO : REF: REO305597 TELEFONE : (11)-38941000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.886,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.886,60
		VARIAÇÃO : 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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

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
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 03/06/2022 às 12:41 , sob o número WSTA22703732139 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011814-59.2018.8.26.0002 e código mqVghdBV.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

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

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

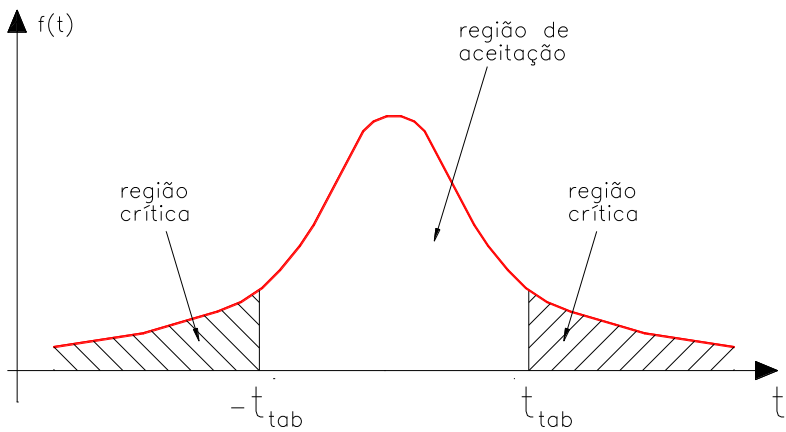
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

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

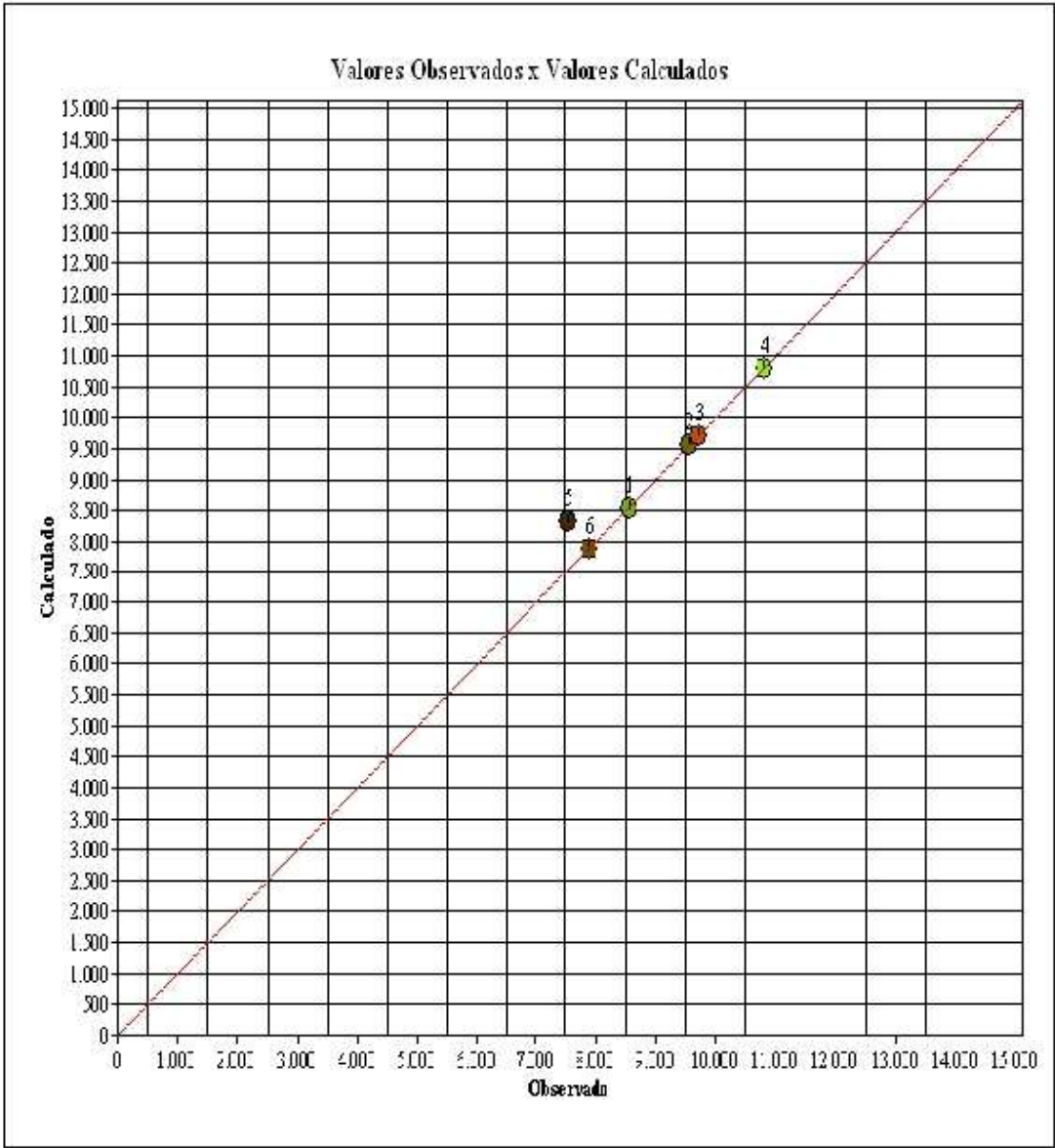
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	8.550,00	8.550,00	1,0000
☒ 2	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	9.556,70	9.556,70	1,0000
☒ 3	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	9.720,00	9.720,00	1,0000
☒ 4	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	10.800,00	10.800,00	1,0000
☒ 5	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	7.530,61	8.331,45	1,1063
☒ 6	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI ,1140	7.886,60	7.886,60	1,0000

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

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de junho/2022**;
- 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:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.550,00	8.550,00
2	9.556,70	9.556,70
3	9.720,00	9.720,00
4	10.800,00	10.800,00
5	7.530,61	8.331,45
6	7.886,60	7.886,60



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1011814

DATA: 02/06/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 25
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.007,32	Média Unitários : 9.140,79
Desvio Padrão : 1.238,49	Desvio Padrão : 1.080,60
- 30% : 6.305,12	- 30% : 6.398,55
+ 30% : 11.709,51	+ 30% : 11.883,03
Coeficiente de Variação : 13,7500	Coeficiente de Variação : 11,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.140,79	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.140,79000	VALOR TOTAL (R\$): 892.049,70
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.489,65	INTERVALO MÍNIMO : 8.489,65
INTERVALO MÁXIMO : 9.791,93	INTERVALO MÁXIMO : 9.791,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III