

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**1**

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

PROCESSO Nº0033060-94.2019.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Repte:* JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA E OUTRO.**

***Reqdo:* FRANCISCO FERNANDES MARTINS (ESPÓLIO).**

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:

L A U D O

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 17
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 21

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Nelson Romão, nº 09 – Socorro, 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 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado Rua Nelson Romão, nº 09 – Socorro, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:

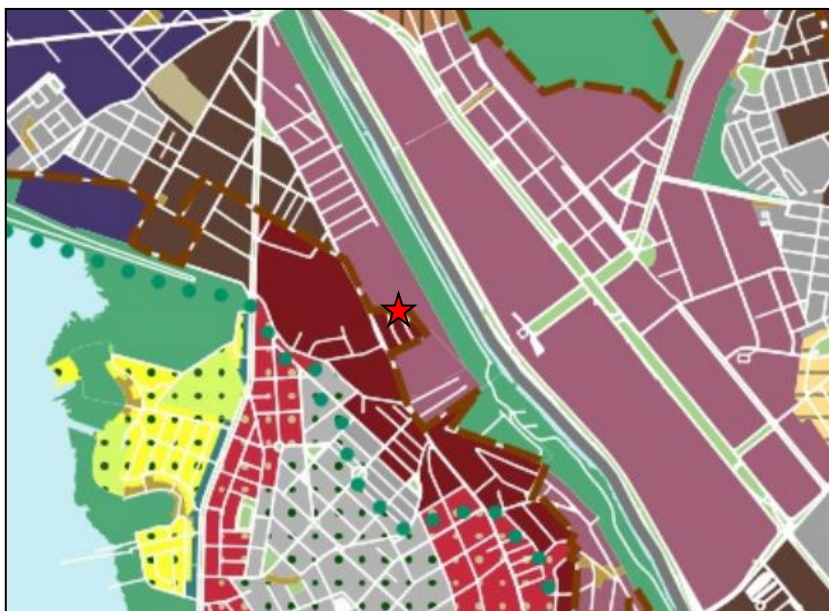


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana.



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.

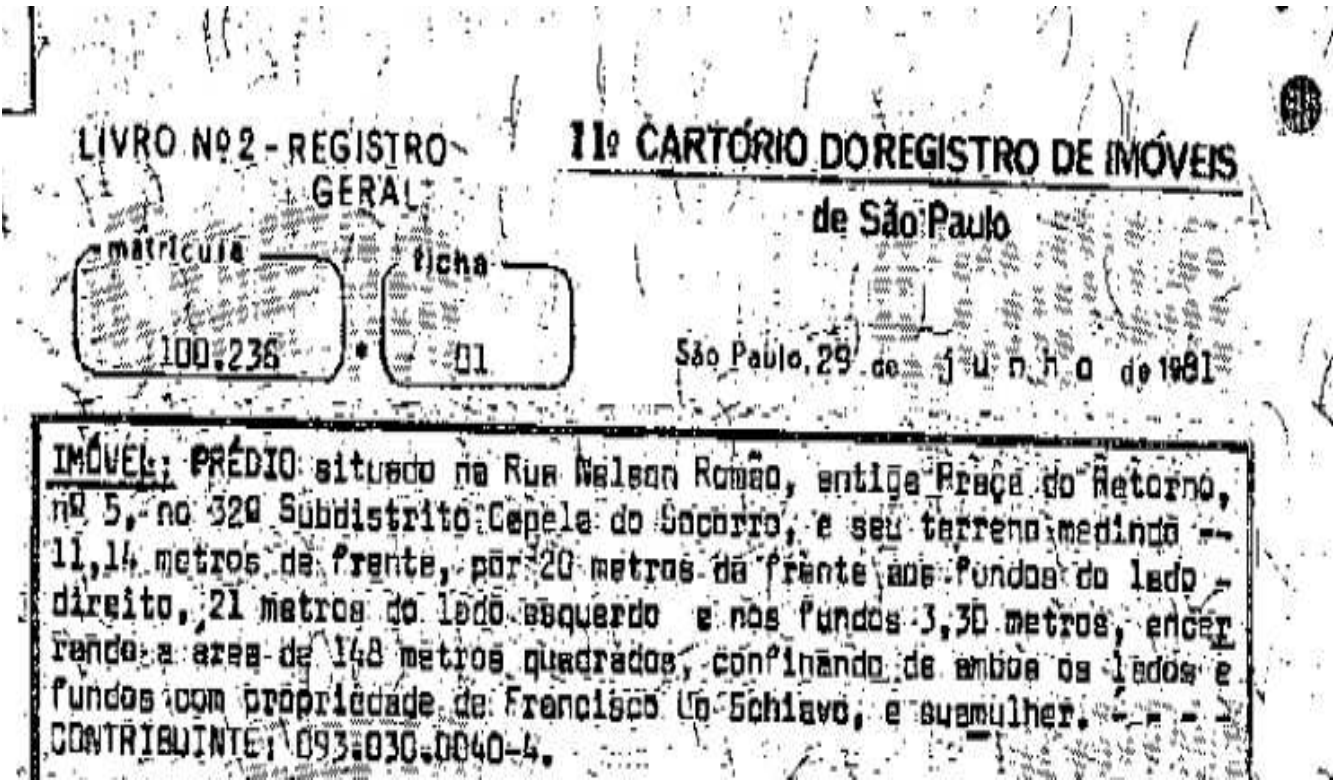
A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

6

II.4 - DO IMÓVEL.



II.4.1 TERRENO

Trata-se de terreno situado à Rua Nelson Romão, medindo 11,14 metros de frente, por 20 metros da frente aos fundos do lado direito, 21 metros do lado esquerdo e nos fundos 3,30 metros.

Área.....= 148,00 m².

Contribuinte Municipal: 093.030.0040-4.

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

O imóvel possui as seguintes distribuições:

Térreo:

Sala, lavabo, cozinha, lavanderia, banheiro, churrasqueira, depósito e garagem coberta para 2 veículos.

Pavimento Superior:

3 quartos e 1 banheiro no corredor.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

Acabamentos principais dos imóveis:

- Pisos:** Revestimento cerâmico em sua totalidade.
- Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento cerâmico nos banheiros, cozinha e lavanderia.
- Forros:** Laje com pintura a látex.
- Outros:** Caixilhos em ferro e alumínio, e portões em serralheria.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da lateral.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

10



FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

11



FOTO 05

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 06

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 07

Vista da cozinha de outro ângulo.



FOTO 08

Vista da lavanderia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 09

Vista da churrasqueira.



FOTO 10

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista do depósito.



FOTO 12

Vista do corredor lateral.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 13

Vista do quarto 01.



FOTO 14

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



FOTO 15

Vista do quarto 02.



FOTO 16

Vista do quarto 03.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - VALOR DO TERRENO.**

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**18****Onde:** $V_t = \text{Valor procurado do terreno} = ?$ $S = \text{Área do terreno} = 148,00 \text{ m}^2$ $q = \text{Unitário} = \text{R\$ } 1.329,70/\text{m}^2$

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 148,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.329,70/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 196.795,60$$

(cento e noventa e seis mil setecentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

 $V_t = \text{R\$ } 196.795,60 - \text{valor} - \text{terreno.}$

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_{8N}, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 165,00 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de novembro de 2020, R\$ 1.531,08

Onde:

V_c = Valor da Construção

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

Coeficiente R_{8N}: **1,743**;

CUB – novembro/ 2020: **R\$ 1.531,08/ m²**;

Área construída= **165,00 m²**;

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

Idade: **47 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(47/70) = 0,67**;

K: (0,67,d) = **0,405** - Foc: 0,20 + 0,405 x (1-0,20) = **0,5240**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_c = 165,00 \text{ m}^2 \times (1,743 \times \text{R\$ } 1.531,08/\text{m}^2) \times 0,5240$$

$$V_c = \text{R\$ } 230.733,42$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 196.795,60

Valor da Construção = V_{c1} = R\$ 230.733,42

Valor total do Imóvel = V_I = R\$ 427.529,02

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 430.000,00$ - *Válido para dezembro/2.020.*

(quatrocentos e trinta mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**21****V. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 15 de dezembro de 2.020.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA Nº 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2020
SETOR : 093 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 502,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NELSON ROMÃO NÚMERO : 100
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: 226,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,627 CUSTO BASE (R\$): 1.531,08
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 289.493,73 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\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INTERSUL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 19309 TELEFONE : (11)-55217444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.024,36
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.270,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1215
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2020
SETOR : 093 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 502,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NELSON ROMÃO NÚMERO : 128
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: 219,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 98,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 43 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,469 CUSTO BASE (R\$): 1.531,08
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 75.297,50 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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RONALDO FARIAS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: SZ9906 TELEFONE : (11)-59298989
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.039,74
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.321,54
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1382
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2020
SETOR : 093 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 528,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VASSOURAL NÚMERO : 34
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: 298,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,11
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 106,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.531,08
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 70.677,62 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\$) : 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SCHEID IMÓVEIS
CONTATO : REF: MC4501 TELEFONE : (11)-55644044
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.484,30
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.541,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0383
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2020
SETOR : 093 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 528,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VASSOURAL NÚMERO : 12
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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 113,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa rústico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 0,481 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,369 CUSTO BASE (R\$): 1.531,08
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 30.707,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SQUADRA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: CA0110 TELEFONE : (11)-56813728
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.458,21
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.483,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0170
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2020
SETOR : 093 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 521,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : TRAVESSA MARIO XAVIER DE BORBA NÚMERO : 09
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: 390,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,86
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.531,08
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 124.869,62 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NAPPO IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA0487 TELEFONE : (13)-974042752
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.410,59
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.362,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9656
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2020 às 17:25 , sob o número WSTA20707757592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033060-94.2019.8.26.0002 e código CEE00087.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ANEXO II
Cálculos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2020 às 17:25 , sob o número WSTA20707757592 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033060-94.2019.8.26.0002 e código CEE00087 .

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**30**

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

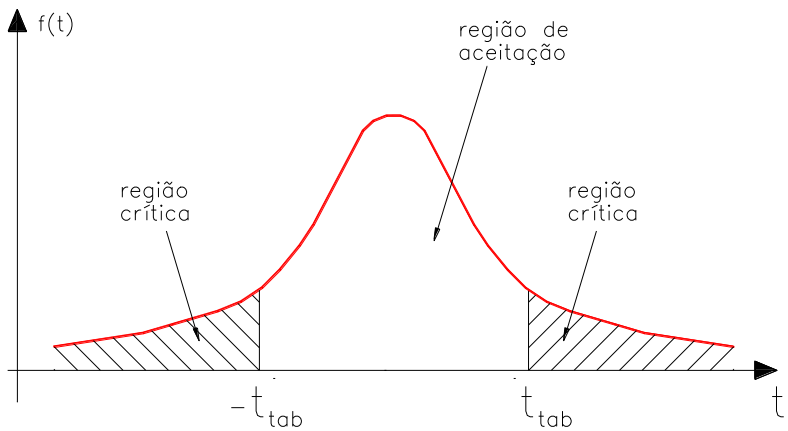
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do terreno**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA NELSON ROMÃO ,100	2.024,36	2.270,28	1,1215	0,9999
☒	2 RUA NELSON ROMÃO ,128	2.039,74	2.321,54	1,1382	0,9999
☒	3 RUA VASSOURAL ,34	1.484,30	1.541,21	1,0383	0,9999
☒	4 RUA VASSOURAL ,12	1.458,21	1.483,07	1,0170	0,9998
☒	5 TRAVESSA MARIO XAVIER DE BORBA ,09	1.410,59	1.362,11	0,9656	0,9998

- **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 CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

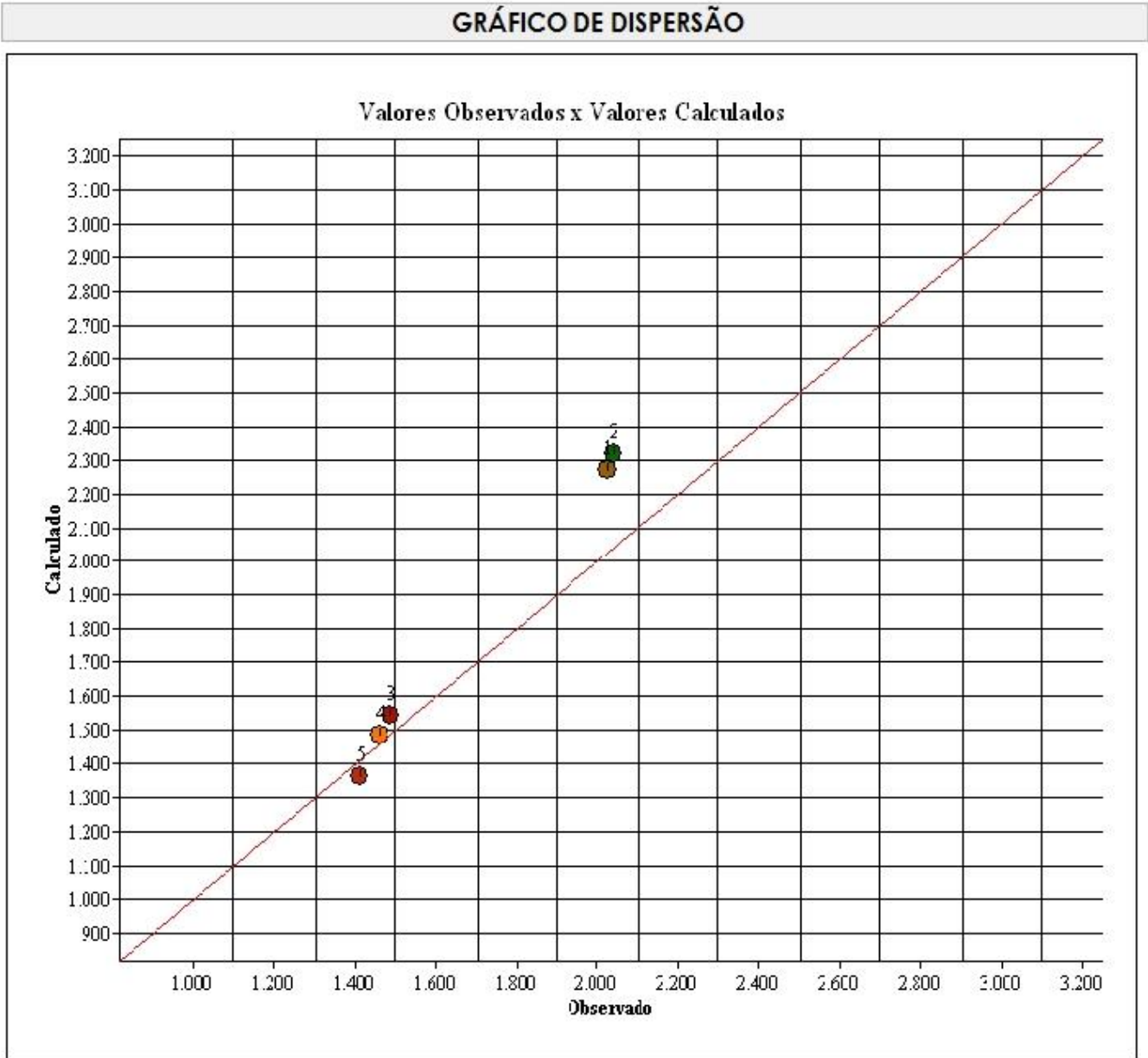
36

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

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.024,36	2.270,28
2	2.039,74	2.321,54
3	1.484,30	1.541,21
4	1.458,21	1.483,07
5	1.410,59	1.362,11



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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

38

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0033060

DATA: 14/12/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	537,00
☒ Testada	11,14
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.683,44
Desvio Padrão : 319,38
- 30% : 1.178,41
+ 30% : 2.188,47

Coefficiente de Variação : 18,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.795,64
Desvio Padrão : 461,58
- 30% : 1.256,95
+ 30% : 2.334,33

Coefficiente de Variação : 25,7100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a 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\$): 1.795,64

TESTADA: 0,0200

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.329,70000

PROFUNDIDADE -0,3700

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 196.795,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.479,19

INTERVALO MÍNIMO : 1.110,70

INTERVALO MÁXIMO : 2.112,09

INTERVALO MÁXIMO : 1.548,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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