

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

PROCESSO Nº 1035397-94.2022.8.26.0564

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reque: RESIDENCIAL SMILLE II.

Reqdo: IVANDA MARQUES LAGOS E OUTROS.

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

L A U D O

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

2**ÍNDICE**

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 19
V. CONCLUSÃO	PÁG. 20
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 21

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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, situado à Avenida Piraporinha, nº 570 – Vila Jordanopolis – 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:

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

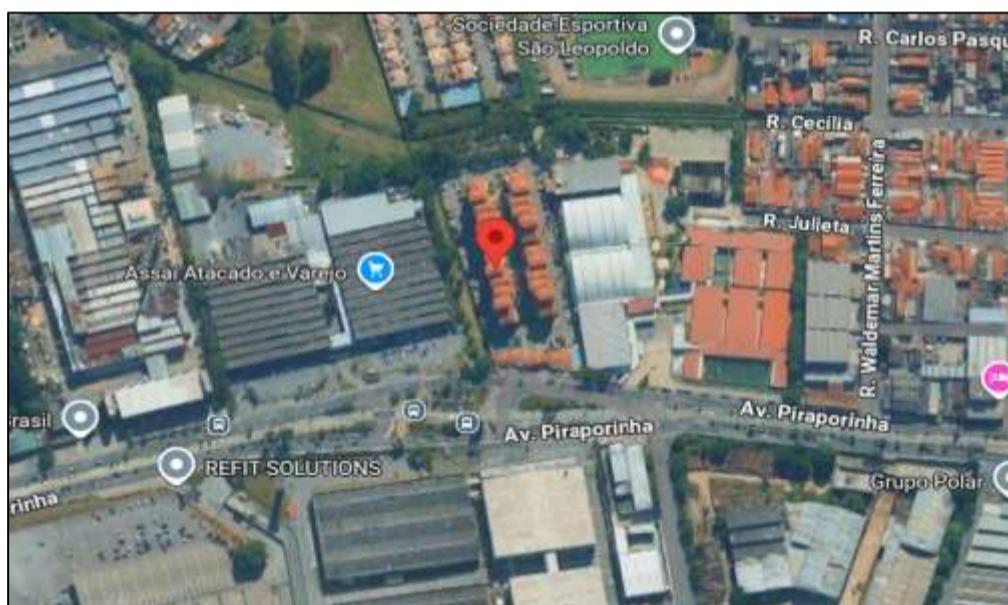
RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, situado à Avenida Piraporinha, nº 570 – Vila Jordanopolis – 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 avaliado enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na **5ª Zona** Incorporações 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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

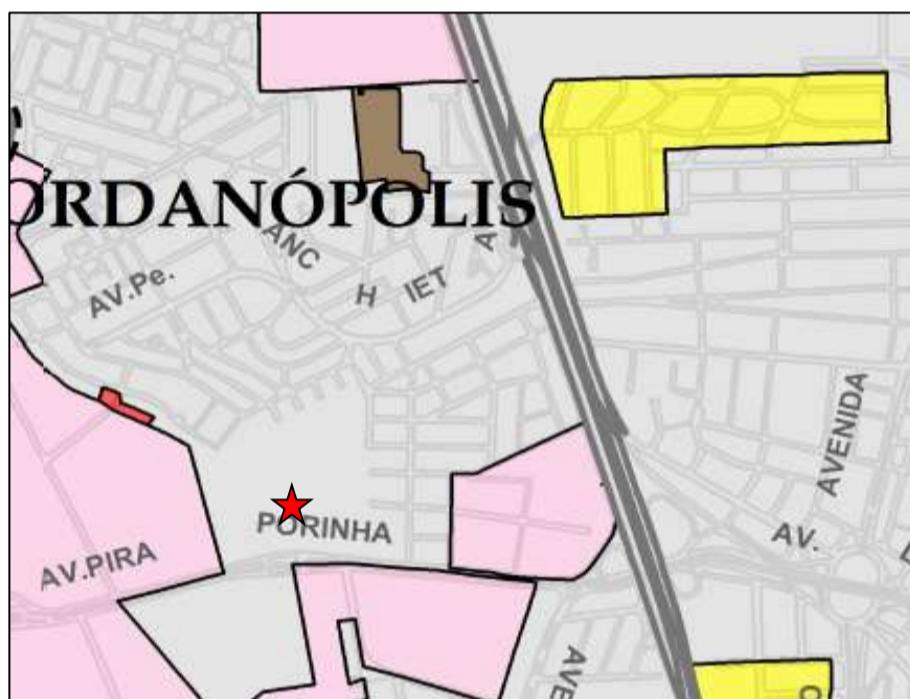
RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

5

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.



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

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência 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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: Apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, com acesso pelo nº 570 da AVENIDA PIRAPORINHA; composto de sala de estar/jantar, terraço coberto, hall, 03 dormitórios, 01 banheiro, cozinha, área de serviço; com área privativa coberta de 71,630m², mais a área real comum coberta de 8,335m², mais a área real comum descoberta de 40,082m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo a área real total de 120,047m², da qual 79,965m² de área coberta e 40,082m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1801% no terreno e nas demais coisas comuns do edifício. O apartamento confronta-se de um lado com o hall do pavimento e o edifício; pela frente com recuo da construção sobre o terreno, do lado esquerdo com o apartamento 42A, e com recuo da construção sobre o terreno; pelo lado direito com o apartamento 43B e com recuo da construção sobre o terreno, e aos fundos com o apartamento 44A, e hall de circulação. O Bloco 1, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, acha-se construído em terreno com área de 4.820,22m², com frente para a AVENIDA PIRAPORINHA, designado como Gleba B.

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

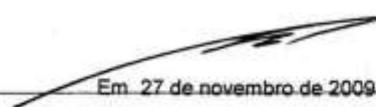
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

7

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
matrícula _____ data _____

116.806

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Em 27 de novembro de 2009

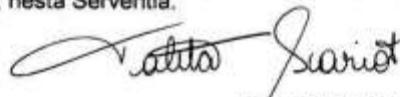
IMÓVEL: Apartamento nº 43A, do tipo 1, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL SMILE II", com acesso pelo nº 570 da AVENIDA PIRAPORINHA; composto de sala de estar/jantar, terraço coberto, hall, 03 dormitórios, 01 banheiro, cozinha, área de serviço; com área privativa coberta de 71,630m², mais a área real comum coberta de 8,335m², mais a área real comum descoberta de 40,082m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo a área real total de 120,047m², da qual 79,965m² de área coberta e 40,082m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1801% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O apartamento confronta de quem da entrada do bloco olha para o edifício; pela frente com recuo da construção sobre o terreno, pelo lado esquerdo com o apartamento 42A, e com recuo da construção sobre o terreno, pelo lado direito com o apartamento 43B e com recuo da construção sobre o terreno, e aos fundos com o apartamento 44A, e hall de circulação. O Bloco 1, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL SMILE II", acha-se construído em terreno com área de 4.820,22m², com frente para a AVENIDA PIRAPORINHA, designado como Gleba B.

CADASTRO MUNICIPAL: 027.073.061.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA - PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Ulisses Cruz 761, 2º andar, conjunto 3, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.522.239/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2, de 10 de novembro de 2006, feito na Matricula 102.609, aberta em 27 de outubro de 2004, onde a Instituição de Condomínio acha-se registrada sob o nº 14, nesta Serventia.

A Escrevente Autorizada,



TALITA SCARIOT

Av.1, em 27 de novembro de 2009.

Conforme Averbações 4 e 5 e Registros 6 e 7, feitos na matrícula 102.609 e Registros 3 e 4 e Averbações 5 e 6, feitos na matrícula 102.608, tudo em 20 de dezembro de 2006, PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de proprietária dos terrenos matriculados sob nºs 102.608 e 102.609, constituiu um regime de servidões a beneficiar e onerar os empreendimentos "RESIDENCIAL SMILE I" e "RESIDENCIAL SMILE II". O condomínio "RESIDENCIAL

Continua no Verso

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**II.4.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “**RESIDENCIAL SMILE II**”, é composto por 8 Blocos com 4 apartamentos por andar, sendo um total de 172 unidades e 1 elevador por bloco.

Na área comum do residencial se localiza: salão de festas, piscina, quadra, churrasqueira, academia e playground.

As garagens encontram-se situadas no pavimento térreo, onde a unidade tem direito a uma vaga indeterminada.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfones, recuos e alamedas ajardinadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:
3 quartos, sala, banheiro no corredor, cozinha e lavanderia.

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**9**

-Área privativa..... = 71,63m².

-**Conservação:** Regular;

-**Idade aparente:** 25 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** revestimento de madeira na sala, corredor de distribuição e quartos, revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e banheiro.

-**Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida, possuindo revestimento em cerâmica na cozinha, área de serviço e banheiro.

-**Forros:** pintura látex com moldura de gesso decorativa e sanca na sala.

-**Outros:** caixilhos em alumínio.

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
IBAPE Nº 2173

10

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da portaria.

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
IBAPE Nº 2173

11



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista da área de circulação.

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
IBAPE Nº 2173

12



FOTO 05

Vista do playground.



FOTO 06

Vista da quadra.

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
IBAPE Nº 2173

13



FOTO 07

Vista da piscina.

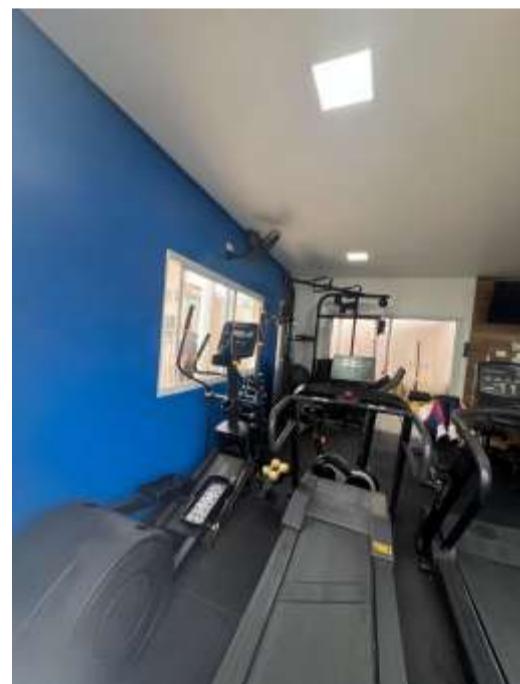


FOTO 08

Vista da academia.

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
IBAPE Nº 2173

14



FOTO 09

Vista do salão.



FOTO 10

Vista geral.

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
IBAPE Nº 2173

15



FOTO 11

Vista do hall.



FOTO 12

Vista do elevador.

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
IBAPE Nº 2173

16



FOTO 13

Vista da sala do apartamento.

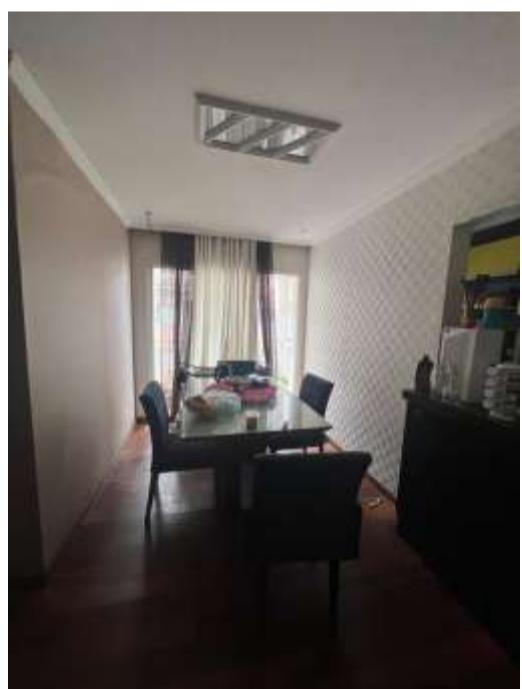


FOTO 14

Vista da sala de outro ângulo.

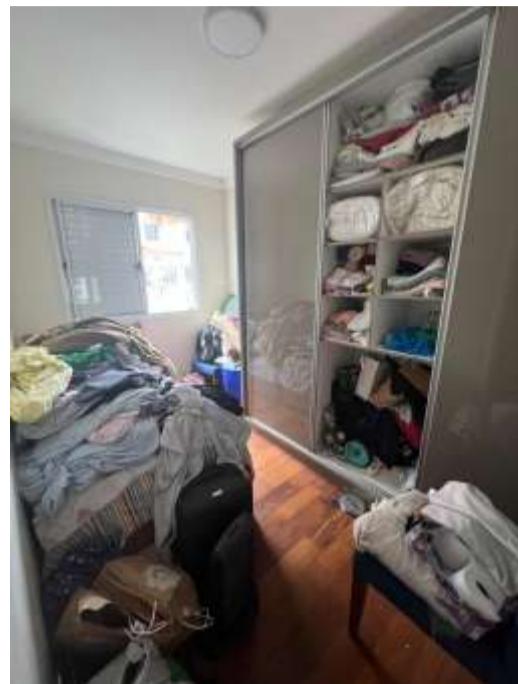
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

17

**FOTO 15**

Vista do quarto 01.

**FOTO 16**

Vista do quarto 02.

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**18****FOTO 17**

Vista do banheiro.

**FOTO 18**

Vista da cozinha e lavanderia.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

19

IV - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

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, consequentemente, 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.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

$$\text{Valor Unitário} = 5.542,51/\text{m}^2$$

$$\text{Área útil.....} = 71,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Svaga} = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área das vagas de garagem);}$$

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5 \times S_{vagas}) \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (71,63 + 0,5 \times 10,00 \text{ m}^2) \times R\$ 5.542,51/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 424.722,54$$

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
IBAPE Nº 2173

20

V -

CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, Município de São Bernardo do Campo pelo “método comparativo direto”, concluiu-se para o local, o valor (arredondado) de **R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte cinco mil reais)** para setembro de 2025.

O apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do BLOCO 1, com acesso pela ENTRADA A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II” foi calculado em:

**R\$ 425.000,00
(quatrocentos e vinte cinco mil reais)**

Válido para setembro de 2.025.

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**21****VI. - 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, 09 de setembro de 2.025.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA NÚMERO : 570
 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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m :	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :								
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1.926	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 M ² :	71,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	71,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0			SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ROSCH ASSESSORIA				
CONTATO :	REF: 26389			TELEFONE :	(11)-41091045

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.704,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.704,23
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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA

NÚMERO : 570

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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m :	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 415.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS

TELEFONE : (11)-41227777

CONTATO : REF: 33439

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.193,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	185,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.378,93
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0357
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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA

COMP.: BAIRRO :

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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m:	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926 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: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 366.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : T HOUSE IMÓVEIS

CONTATO : REF: AP1288

TELEFONE : (11)-939062516

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA

NÚMERO : 570

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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m :	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 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: 55,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : REIS IMÓVEIS ABC

TELEFONE : (11)-939062516

CONTATO : REF: 2323

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.727,27
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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA

NÚMERO : 570

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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m :	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 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: 72,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALVES IMÓVEIS ABC

TELEFONE : (11)-38670818

CONTATO : REF: 623

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.375,00
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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PIRAPORINHA

NÚMERO : 570

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) M ² :	4.820,22	TESTADA - (cf) m:	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	80,34
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1.926 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: 72,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 415.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TERRAÇO EMPREENDIMENTOS

TELEFONE : (11)-49727272

CONTATO : REF: AP3340

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCENCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

29

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

30

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.

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
IBAPE Nº 2173

31

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

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

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

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

32

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

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

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

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

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

33

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.

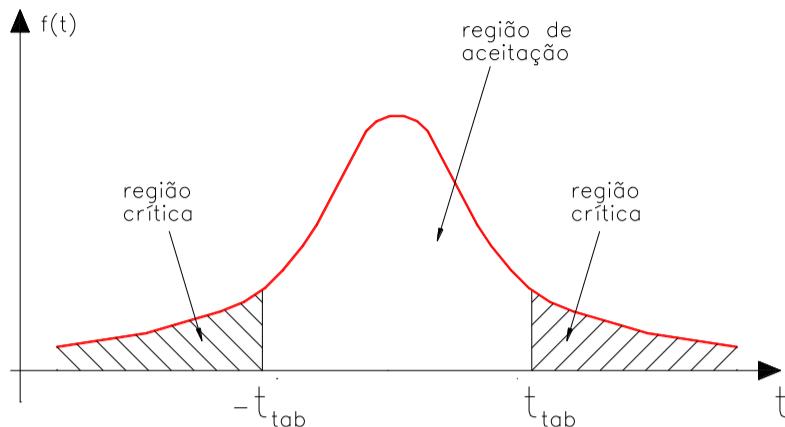
O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:

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



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;

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

35

AVALIAÇÃO

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

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.

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
IBAPE Nº 2173

36

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.704,23	5.704,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.193,75	5.378,93	1,0357
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.882,14	5.882,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.727,27	5.727,27	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.375,00	5.375,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA PIRAPORINHA ,570	5.187,50	5.187,50	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;

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
IBAPE Nº 2173

37

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês setembro/2025;**

•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliado;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nº	X	Y
1	5.704,23	5.704,23
2	5.193,75	5.378,93
3	5.882,14	5.882,14
4	5.727,27	5.727,27
5	5.375,00	5.375,00
6	5.187,50	5.187,50

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

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

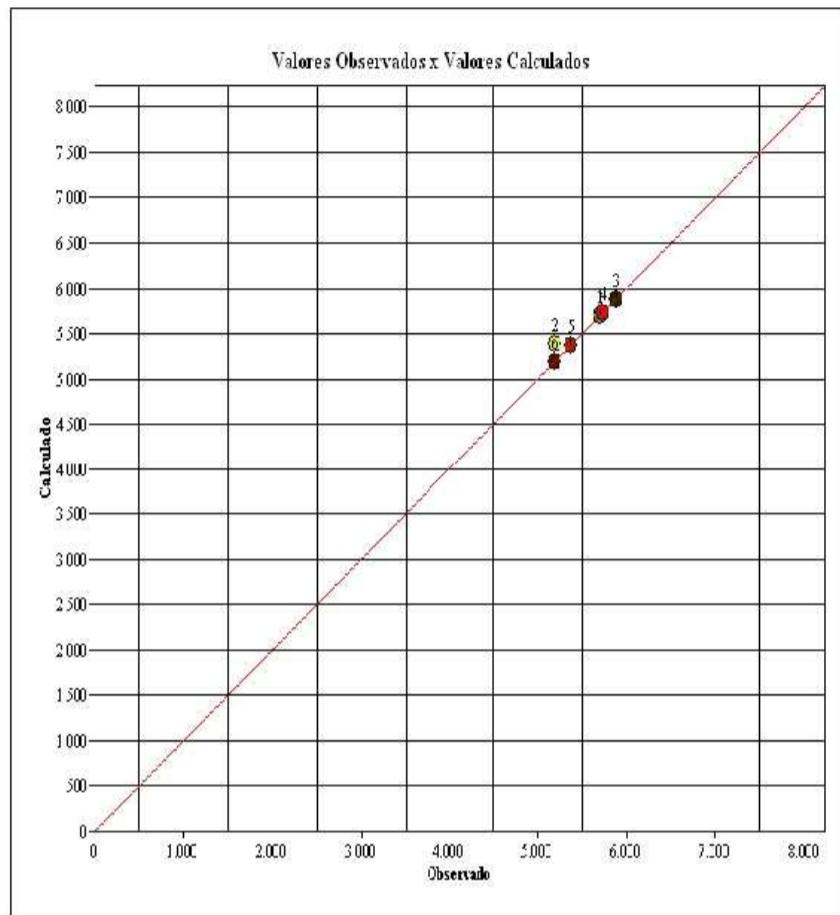
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

38



A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

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

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

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

39

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPÇÃO : PROCESSO 1035397

DATA : 09/09/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.511,65

Desvio Padrão : 298,55

- 30% : 3.858,15

+ 30% : 7.165,14

Coeficiente de Variação : 5,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.542,51

Desvio Padrão : 267,02

- 30% : 3.879,76

+ 30% : 7.205,27

Coeficiente de Variação : 4,8200

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"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	<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 inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.542,51

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.542,51000

VALOR TOTAL (R\$) : 397.009,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.381,61

INTERVALO MÁXIMO : 5.703,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.381,61

INTERVALO MÁXIMO : 5.703,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

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

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br