

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 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.

PROCESSO Nº 1058892-10.2022.8.26.0002

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Repte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III.

Reqdo: VILLELA ADVOGADOS ASSOCIADOS.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 17
V. CONCLUSÃO	PÁG. 18
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 19

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.
- III – Comunicado de Vistoria.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do conjunto nº 111, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III”, situado à Rua Geraldo Flausino Gomes nº 78 – 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 nº 111, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III”, situado à Rua Geraldo Flausingo Gomes nº 78 – Cidade Monções, São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

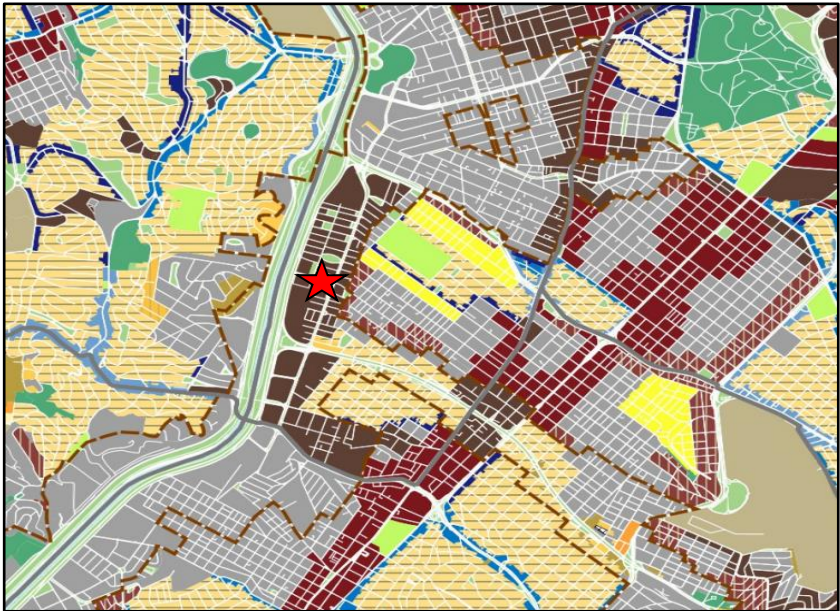


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 6ª Zona Incorporações 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.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: O conjunto nº 111, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III”, situado à Rua Geraldo Flausino Gomes nº 78, no 30º Subdistrito Ibirapuera, encerrando a área útil de 153,20 metros quadrados, a área comum de 106,99 metros quadrados, a área de garagem de 84,74 metros quadrados e uma área total construída de 344,93 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 60,133660 metros quadrados, ou seja, 1,6667%, ao conjunto cabe a propriedade de três vagas na garagem de uso comum em locais indeterminados e sujeito o estacionamento aos serviços de manobristas.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 20 de novembro de 1991	
126.846	01		
IMÓVEL: O conjunto nº 111, localizado no 11º andar do "EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III", situado à rua Geraldo Flausino Gomes nº 78, no 30º Subdistrito Ibirapuera, encerrando a área útil de 153,20 metros quadrados, a área comum de 106,99 metros quadrados, a área de garage de 84,74 metros quadrados e uma área total construída de 344,93 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 60,133660 metros quadrados, ou seja, 1,6667%; ao conjunto cabe a propriedade de três vagas na garage de uso comum em locais indeterminados e sujeito o estacionamento aos serviços de manobristas. Contribuinte nº 085.641.0092-4.			

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS” é composto por 1 torre, com 4 salas por andar, 14 pavimentos, escada de incêndio, 4 elevadores e 1 subsolo.

Constam na área comum do residencial: estacionamento, recepção e lanchonete.

As garagens encontram-se situadas nos subsolos, onde a unidade tem direito a três vagas indeterminadas.

II.4.2 - DO CONJUNTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:
Salão com divisórias, 3 wcs, 1 copa.

Área útil = 153,20 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 23 anos.

Atendendo ao CPC art. 431 signatário enviou telegrama com o comunicado de vistoria a qual não houve confirmação de recebimento e o proprietário não estava presente na data agendada, sendo que o Réu não possui advogado constituído nos autos, motivo pelo qual foi usado como referência o conjunto nº 54, situado no mesmo condomínio. De acordo com Clayton Fernandes (SUPERVISOR DE MANUTENÇÃO), o conjunto estava sendo utilizado normalmente, no entanto, aproximadamente há 1 ano está sem uso.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da recepção.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista do hall.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da recepção.



FOTO 06

Vista do restaurante.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista dos elevadores.



FOTO 08

Vista do hall.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista do conjunto utilizado como referência.



FOTO 10

Vista do conjunto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista do conjunto.



FOTO 12

Vista do conjunto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista do hall de distribuição.



FOTO 14

Vista do banheiro 01.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 15

Vista do banheiro 02.



FOTO 16

Vista da copa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 17

Vista do banheiro 02.



FOTO 18

Vista da máquina de ar condicionado.

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, 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.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 11.515,71/m²

Área útil..... = 153,20 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 153,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11.515,71/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.764.206,77$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

18

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do conjunto nº 111, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III”, – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 05 (cinco) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.780.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta mil reais)** para abril de 2023.

O preço do conjunto nº 111, localizado no 11º andar do “EDIFÍCIO PAULISTA DE SEGUROS III”, foi calculado em:

R\$ 1.780.000,00
(um milhão, setecentos e oitenta mil reais)

Válido para abril de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

19

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 19 (dezenove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

Anexo III – Comunicado de Vistoria.

São Paulo, 12 de abril de 2.023.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

20

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 1											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2023						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA GERALDO FLAUSINO GOMES					NÚMERO : 78						
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:		3.609,00		TESTADA - (cf) m :		50,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		72,18	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório média c/ elev.				COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,773		IDADE : 23 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		374,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00 TOTAL M² : 374,00	
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\$) : 3.935.400,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		FMS IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: DV3074Z									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-23377674									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO : 9.470,21			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.047,80			
PADRÃO Fp :		1.577,59		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO : 1,1666			
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO													
DADOS DA FICHA 2													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2023								
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO													
ENDEREÇO : RUA GERALDO FLAUSINO GOMES					NÚMERO : 78								
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:		3.609,00		TESTADA - (cf) m :		50,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		72,18			
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não			
TOPOGRAFIA :		plano											
CONSISTÊNCIA :		seco											
DADOS DO APARTAMENTO													
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :							
CARACTERÍSTICAS													
PADRÃO : escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples							
COEF. DEP. (k) :		0,681		IDADE : 23 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00			
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0							
DIMENSÕES													
A. PRIVATIVA M²:		187,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00			
TOTAL M² :		187,00											
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\$) : 2.200.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00							
IMOBILIÁRIA :		FL BROKERS											
CONTATO :		REF: CJ28477								TELEFONE : (11)-55021010			
OBSERVAÇÃO :													
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO													
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO									
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :				10.588,24	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		1.144,34		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :				13.496,41	
PADRÃO Fp :		1.763,84		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :				1,2747	
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO													
DADOS DA FICHA 3													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2023								
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO													
ENDEREÇO : RUA GERALDO FLAUSINO GOMES					NÚMERO : 78								
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:		3.609,00		TESTADA - (cf) m :		50,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		72,18			
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não			
TOPOGRAFIA :		plano											
CONSISTÊNCIA :		seco											
DADOS DO APARTAMENTO													
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :							
CARACTERÍSTICAS													
PADRÃO : escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : c - regular							
COEF. DEP. (k) :		0,773		IDADE : 23 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00			
								VAGAS COB.:		0			
								VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES													
A. PRIVATIVA M²:		375,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00			
								TOTAL M² :		375,00			
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\$) : 3.927.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00							
IMOBILIÁRIA :		QUADRA REALTY											
CONTATO :		REF: SP621											
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-27762129											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO													
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO									
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :				9.424,80	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :				10.994,83	
PADRÃO Fp :		1.570,03		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :				1,1666	
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2023						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA GERALDO FLAUSINO GOMES					NÚMERO : 78						
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:		3.609,00		TESTADA - (cf) m :		50,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		72,18	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,773		IDADE : 23 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		375,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00 TOTAL M²: 375,00	
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\$) : 3.936.400,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		PRIME IMOB DIGITAL									
CONTATO :		REF: MZ6033				TELEFONE : (11)-984248791					
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP											
FATORES ADICIONAIS											
VALORES/VARIAÇÃO											
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		9.447,36	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		11.021,14	
PADRÃO Fp :		1.573,78		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,1666	
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GERALDO FLAUSINO GOMES		NÚMERO : 78	
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:	3.609,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	72,18
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,836
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,773	IDADE:	23 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	375,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	375,00
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\$):	3.935.400,00
IMOBILIÁRIA:	GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	REF: 123509	TELEFONE:	(11)-984248791
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 :	1.573,38	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 :	9.444,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	11.018,34
		VARIAÇÃO :	1.1666

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 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26

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 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

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.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

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, 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

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:

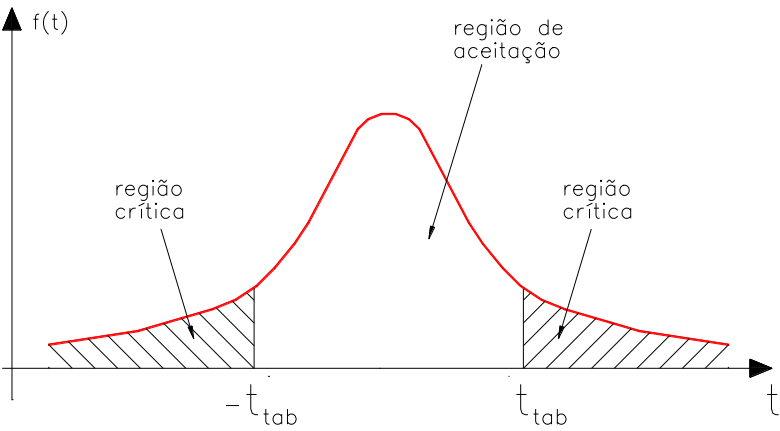
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA GERALDO FLAUSINO GOMES ,78	9.470,21	11.047,80	1,1666
☒ 2	RUA GERALDO FLAUSINO GOMES ,78	10.588,24	13.496,41	1,2747
☒ 3	RUA GERALDO FLAUSINO GOMES ,78	9.424,80	10.994,83	1,1666
☒ 4	RUA GERALDO FLAUSINO GOMES ,78	9.447,36	11.021,14	1,1666
☒ 5	RUA GERALDO FLAUSINO GOMES ,78	9.444,96	11.018,34	1,1666

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de abril/2023**;
- 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:

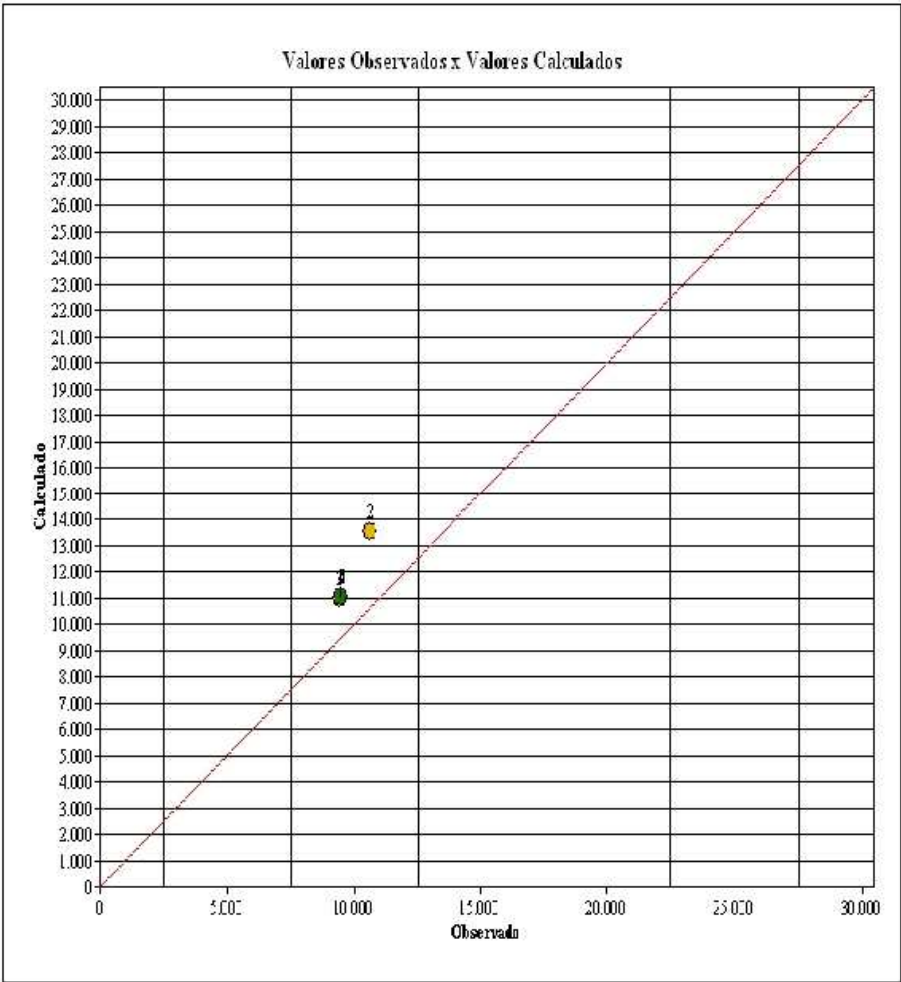
Núm.	X	Y
1	9.470,21	11.047,80
2	10.588,24	13.496,41
3	9.424,80	10.994,83
4	9.447,36	11.021,14
5	9.444,96	11.018,34

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1058892

DATA: 05/04/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 23 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
IBAPE Nº 2173

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.675,11
Desvio Padrão : 510,70
- 30% : 6.772,58
+ 30% : 12.577,65

Coefficiente de Variação : 5,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.515,71
Desvio Padrão : 1.107,41
- 30% : 8.060,99
+ 30% : 14.970,42

Coefficiente de Variação : 9,6200

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\$): 11.515,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 11.515,71000

VALOR TOTAL (R\$): 1.764.206,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.756,49

INTERVALO MÍNIMO : 10.756,50

INTERVALO MÁXIMO : 12.274,93

INTERVALO MÁXIMO : 12.274,92

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

38

ANEXO III
Comunicado de Vistoria

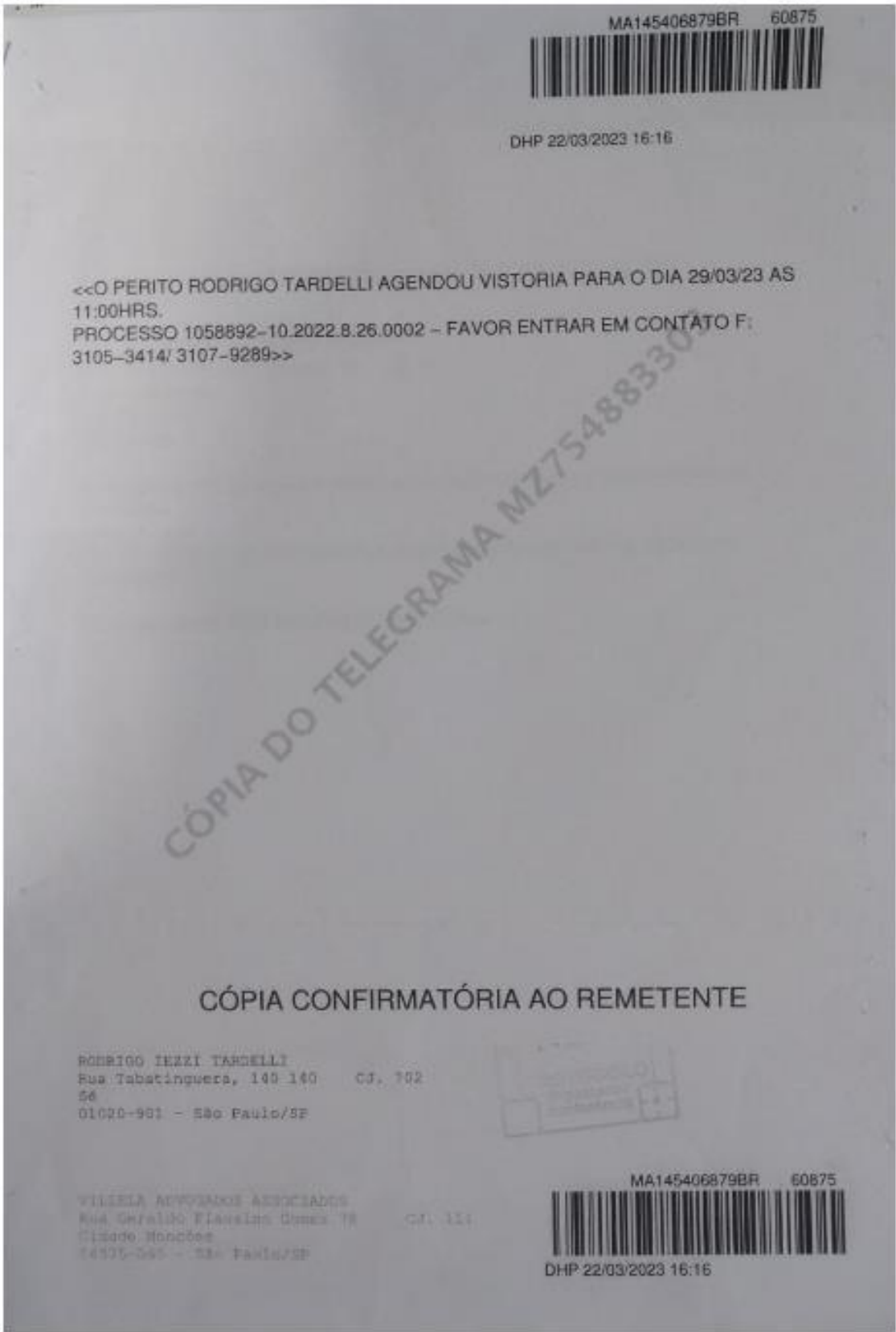
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 09:58 , sob o número WSTA23702822755 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1058892-10.2022.8.26.0002 e código 134AF441.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

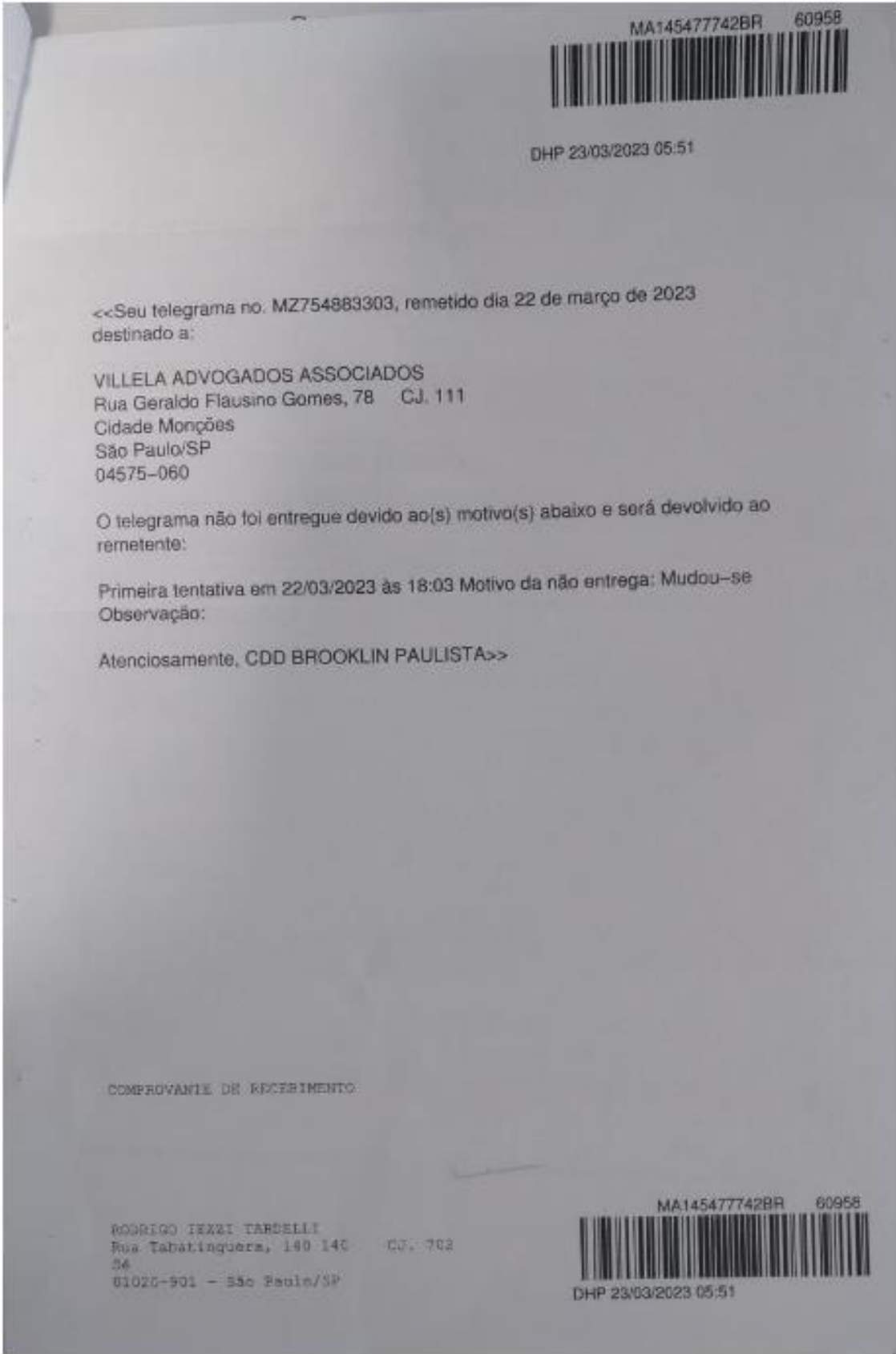
39



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



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