

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

---

**1**

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORODE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**

**PROCESSO nº 0007282-56.2017.8.26.0564**

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* ALVARO CARDOSO BARREIROS.**

***Reqdo:* ANACLETO FRANCISCO DAAL'IGNA.**

**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:

## **LAUDO**

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**2****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Camila Basso, nº 62 e Avenida Capitão Casa nº 0 – Demarchi, São Bernardo do Campo – SP.

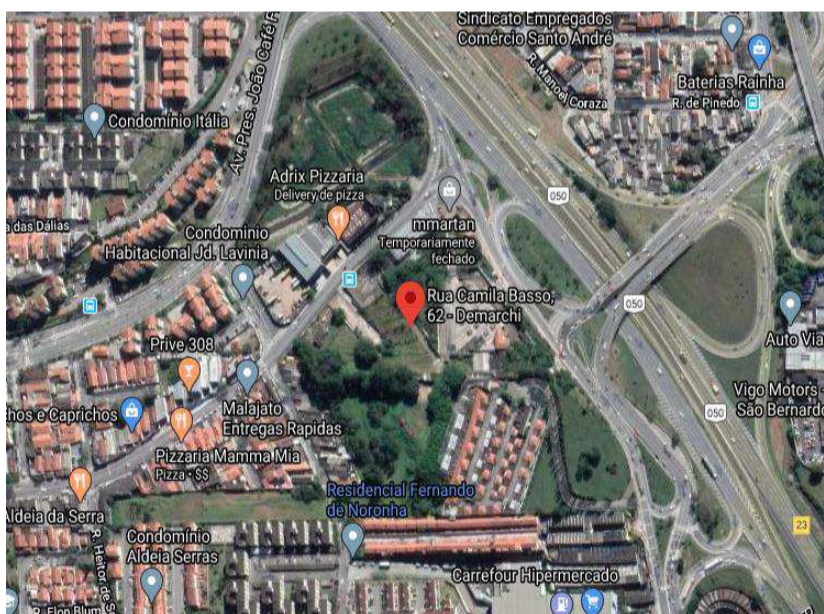
Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

**II. - VISTORIA.**

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

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado Rua Camila Basso, nº 62 e Avenida Capitão Casa nº 0 – Demarchi, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



---

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

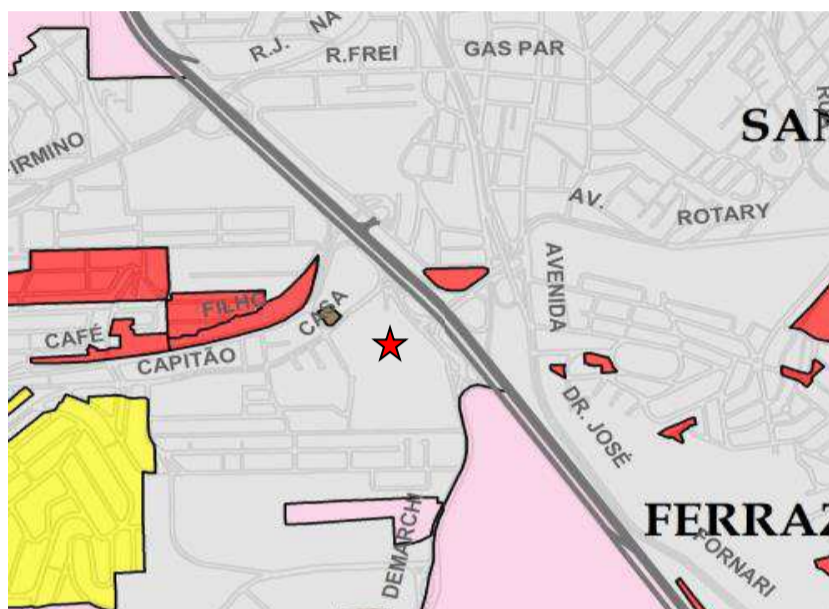
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

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

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9**3****II.2 - ZONEAMENTO.**

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

**II.3 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular do item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do **IBAPE**”.

$r$  = frente de referência = 5,00m.

$M_i$  = prof. mínima de aproveitamento eficiente = 15,00m

$M_a$  = prof. máxima = 30,00m.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.3.1 IMÓVEL I:**

**Correspondente a matrícula nº 12.366 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.053.000**

## 20

**Oficial de Registro de Imóveis**  
São Bernardo do Campo - S.P.  
Sérgio Ercolin - Oficial Designado  
Av. Brig. Faria Lima, 225, 2º andar - Cx. Postal 02728-310 - São Bernardo do Campo - S.P.

*pelbon*

**SERGIO ERCOLIN, 2º Oficial Designado do Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.**

**CERTIFICA,**  
a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

<p><b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b></p> <p>matrícula: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">-12.366-</span>      tomo: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">-1-</span></p>	<p><b>2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Bernardo do Campo</p> <p>S. B. do Campo, 05 de novembro de 1979</p>
--	---

**IMÓVEL** :- Uma área de terras, com 4.340,00 metros quadrados, medindo: - - - 225,00 metros em linha reta, onde confronta com o remanescente da área; em linha perpendicular à linha reta supra, mede 18,50 metros, onde confronta também com o remanescente da área; em outra linha, oblíqua à linha reta supra, mede 24,00 metros, onde confronta com a Avenida Maria Servidei - Demarchi; finalmente, na linha paralela à primeira, mede 240,00 metros, onde confronta com Irmãos Dall'igna Ltda., - por onde tem acesso pela Avenida Capitão Casa. - Inscr. Municipal nº 24.61.47.-

**PROPRIETÁRIA** :- **IRMÃOS DALL'IGNA LTDA.**, com sede nesta cidade, C.G.C. número - - - 59.149.492/0001-24.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº 48.529, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade. -

- O OFICIAL -

**R.1/12.366** :- Em 05 de novembro de 1.979.-

**ÔNUS** :- **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.**-

**PROMITENTE VENDEDORA** :- **IRMÃOS DALL'IGNA LTDA.**, acima qualificada.-

**PROMITENTES COMPRADORES** :- **ÁLVARO CARLOS BARBIEROS**, brasileiro, RG. 1.743.195, C.I.C. nº 021.125.908/04, casado com **MARIA DO BOM SUCESSO SARDINHA CARDESO**; **ANTÔNIO RODRIGUES**, português, RG. 2.392.536, C.I.C. nº 026.903.228/20, casado com **ADELIA DA GLÓRIA RODRIGUES**; **ANTÔNIO DA COSTA PEREIRA**, brasileiro, RG. 1.891.734, C.I.C. nº 098.061.218/72, casado com **FLORENDA CLARA FERREIRAS PEREIRA**; **FIRMINO GOMES DE PAIVA**, brasileiro, RG. 1.093.799, C.I.C. nº 004.604.195/20, casado com **ANNA GOMES DE PAIVA**; e **JOSÉ SILVINO DOMINGUES PERES**, português, RG. 1.887.309, C.I.C. número 006.203.948/20, solteiro, maior; todos comerciantes, domiciliados na Capital.-

**FORMA DO TÍTULO** :- Escritura de 12 de dezembro de 1.978, do 1º Cartório de Notas desta cidade, Lº 132, Pág. 044.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2020 às 17:18, sob o número WSB020701303476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007282-56.2017.8.26.0564 e código 1E4gY08b.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.3.2 IMÓVEL II:**

**Correspondente a matrícula nº 29.343 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.053.000**

## 2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.  
Sérgio Ercolin - Oficial Designado  
Av. Brig. Paris Lima, 225, 2º andar, Cx. 19728-010 - São Bernardo do Campo - S.P.

SERGIO ERCOLIN, 2º Oficial Designado de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.

*Ercolin*

**CERTIFICA,**  
a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GENERAL matrícula -29.343- folha -1-</p>	<p><b>2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Bernardo do Campo S. B. do Campo, 16 de outubro de 1985</p>
--	---

**IMÓVEL.** :- Prédio comercial e residencial sob nº 62, antigo nº 52, e respectivo terreno localizada à Rua Camila Basso, que assim se descreve; caracteriza e confronta: - Começa na divisa do Departamento de Estradas de Rodagem, com o qual segue dividindo na distância de 94,50 metros, daí deflete à direita e segue na distância de 89,40 metros, dividindo com Batistina Bordin; daí deflete à direita e dividindo com José Sabatini segue na distância de 72,50 metros; daí deflete à direita e mede 12,00 metros, confrontando com José Vieira da Silva; daí deflete à esquerda e mede 2,50 metros, dividindo ainda com José Vieira da Silva; neste ponto faz frente para a Rua Camila Basso, e após defletir à direita, segue na distância de 21,50 metros, confrontando com a mencionada Rua Camila Basso e com terreno do Departamento de Estradas de Rodagem, até o ponto de partida, abrangendo a área de 4.579,00 metros quadrados. Inscr. Munic. 624.061.033.000.-

**PROPRIETÁRIA.** :- IRMÃOS DALL'IGNA LTDA., com sede nesta cidade, sítio a Avenida Barão de Mauá, nº 71, CEC. 59.149.492/0001-84.-

**REGISTRO ANTERIOR.** :- Transcrição nº 52.104, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.-

" O OFICIAL SUBSTITUTO "

.....  
S. B. do Campo, 16 de outubro de 1985.

:- Por escritura de 28 de dezembro de 1984, lavrada no 1º Cartório de Notas desta cidade, Le 198, Pag. 42, a proprietária "VENDEU" o imóvel a ALVARO CARDOSO BARREIROS, brasileiro, comerciante, RG. 1.743.195, CIC. 021.135.908/04, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com MARIA DO BOM SUCESSO SARDINHA CARLOS; ANTONIO RODRIGUES, português, comerciante, RG. 2.398.536, CIC. 026.903.228/20, casado pelo regime da comunhão de bens, em 21 de julho de 1962, com ADELIA DA GLÓRIA RODRIGUES; ANTONIO DA COSTA PEREIRA, brasileiro, comerciante, RG. número - 1.891.734, CIC. 098.061.218/72, casado pelo regime da comunhão de bens, em 15 de dezembro de 1956, com FLORINDA CLARA FERNANDES PEREIRA; FIRMINO GOMES DE PAIVA, brasileiro, comerciante, RG. 1.053.755, CIC. 004.604.198/20, casado pe-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2020 às 17:18, sob o número WSB020701303476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007282-56.2017.8.26.0564 e código 1E4gY08b.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.3.3 IMÓVEL III:**

**Correspondente a matrícula nº 27.872 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.042.000**

# 2º

## Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.  
R. Sérgio Ercolin - Caixa Postal 100  
Av. Brig. Faria Lima, 225 - 7º andar - Cep: 04784-010 - São Bernardo do Campo - S.P.

*Milton*

**SERGIO ERCOLIN, 2º Oficial Designado de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.**

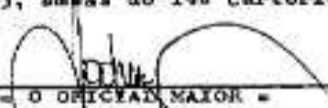
**CERTIFICA,**  
a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b> matriculas <b>-27.872-</b> folhas <b>-1-</b>	<b>2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Bernardo do Campo S. B. do Campo, 28 de janeiro de 1985
--	---

**IMÓVEL** :- O terreno designado como sendo o Lote nº 07, localizado à Avenida Capitão Casa, antiga Rua do Pinedo, e outrora Estrada Jurubatuba, no "Bairro Jurubatuba", medindo:- 37,20 metros de frente para a referida Avenida Capitão Casa, tendo nos fundos a largura de 36,95 metros, pelo lado direito de quem do terreno olha para a Avenida mede 106,25 metros, e no lado esquerdo mede 82,60 metros, encerrando a área de 3.083,00 metros quadrados, confrontando no lado direito com Aladino Sabatini, no esquerdo com Alvaro da Silva Madeira, e pelos fundos com Irmãos Dall'Igna Ltda. Inscr. Munic. número - - 024.061.042.000.-

**PROPRIETÁRIOS** :- DOMENICO SABATINI, também conhecido por DOMINGOS SABATINI, e a/mr. THERESA PESSOTTI SABATINI, brasileiros, proprietários CIC. comum 122.179.728, residentes e domiciliados à Rua Capitão Casa, nº 91, nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrições nos 15.219; e - - - 38.253, ambas do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

  
 = O OFICIAL MAIOR =

R.1/27.872 :- Em 28 de janeiro de 1.985.-

:- Por escritura de 15 de julho de 1.375, lavrada no 1.º Cartório de Notas desta cidade, L.º 102, Fls. 39, por Certidão datada de 24 de março de 1.983, os proprietários "PROMETERAM VENDER" o imóvel à IRMÃOS DALL'IGNA LTDA., com sede nesta cidade, - - - - - sita à Avenida Barão de Mauá, nº 71, CQC. número - - - - - 39.149.492/0001, pelo valor de R\$1.541.500, dos quais já receberam a quantia de R\$500.000 como sinal e princípio de pagamento, do qual dão quitação, o restante do preço, ou seja a quantia de R\$1.041.500, será pago da seguinte forma:- A)- R\$264.000, em 12 prestações mensais, consecutivas e iguais, do valor de R\$22.000 cada uma, vencendo-se a 1.ª em 20 de agosto de 1.975, pelo que a última vencer-se-á em 20 de julho de 1.976; B)- R\$224.000, em 12 prestações mensais, consecutivas e iguais do valor de R\$18.666 cada uma, vencendo-se a 1.ª em 20 de agosto de 1.976, pelo que a última vencer-se-á em 20 de julho de 1.977; C)- R\$384.000, em 12 prestações mensais, consecutivas e iguais do valor de R\$32.000 cada uma, vencendo-se a 1.ª em 20 de agosto de 1.977, pelo que

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2020 às 17:18, sob o número WSB020701303476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007282-56.2017.8.26.0564 e código 1E4gY08b.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

---

**7****II.4 BENFEITORIAS.**

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica comercial, que correspondem a Inscrição Imobiliária: 024.061.053.000.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

**Edificação Principal:**

Restaurante, 2 banheiros que atendem o público de frequentadores e cozinha.

**Acabamentos:**

Piso - Nos salões e cozinha, cerâmica, caco de cerâmica e cimento, granito nos banheiros, e cimento nas áreas externas.

Forro – Telhado.

Paredes – Madeira, massa com pintura e cerâmica.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**8****Edificação Secundária:**

Pavimento térreo: 4 salas e 1 banheiro

Pavimento Superior: 1 sala, 3 quartos, 1 banheiro e cozinha.

Acabamentos:

Piso – Cerâmica e caco cerâmico.

Forro – Massa e pintura.

Paredes – Massa com pintura e cerâmica.

Outros – Caixilho em ferro.

**Edificação Terciária:**

2 Galpões e 2 banheiros.

Acabamentos:

Piso – Cimento nos galpões, e nos banheiros, cimento e caco cerâmico.

Forro - Telha.

Paredes – Pintura sem massa nos galpões, e nos banheiros, pintura e cerâmica em meia parede.

---

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



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

---

**9****II.5. TERRENO****II.5.1. Matrícula nº 12.366 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**Área Total: ..... = 4.340,00 m<sup>2</sup>.**II.5.2. Matrícula nº 29.343 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**Área Total: ..... = 4.579,00 m<sup>2</sup>.**II.5.3. Matrícula nº 27.872 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**Área Total: ..... = 3.083,00 m<sup>2</sup>.

**III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01**

Vista geral do acesso ao imóvel.



**FOTO 02**

Vista da edificação principal.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11



**FOTO 03**

Vista da fachada.



**FOTO 04**

Vista aproximada da fachada.

---

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2020 às 17:18, sob o número WSB020701303476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007282-56.2017.8.26.0564 e código 1E4gY08b.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 05

Vista lateral do imóvel principal.

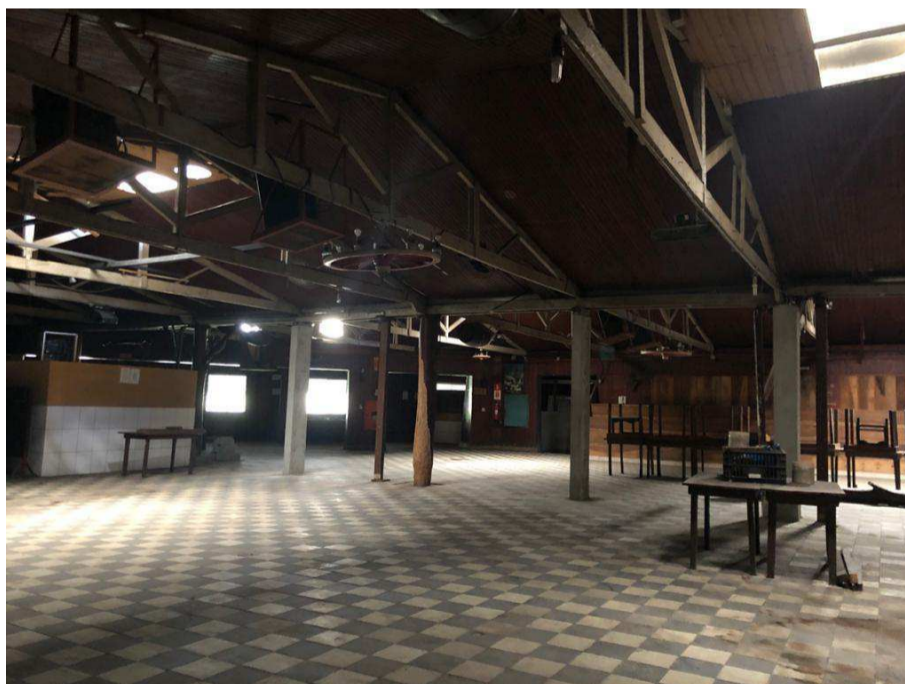


FOTO 06

Vista interna do salão.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 07

Vista interna do salão.



FOTO 08

Vista interna do salão.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



FOTO 09

Vista interna do salão.

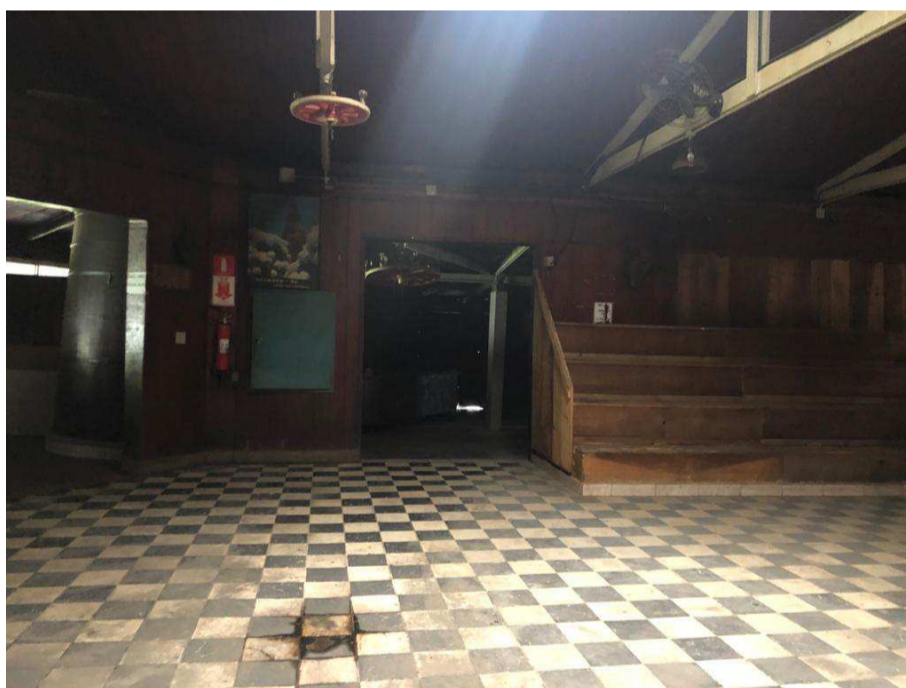


FOTO 10

Vista interna do salão.

---

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2020 às 17:18, sob o número WSB020701303476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007282-56.2017.8.26.0564 e código 1E4gY08b.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15

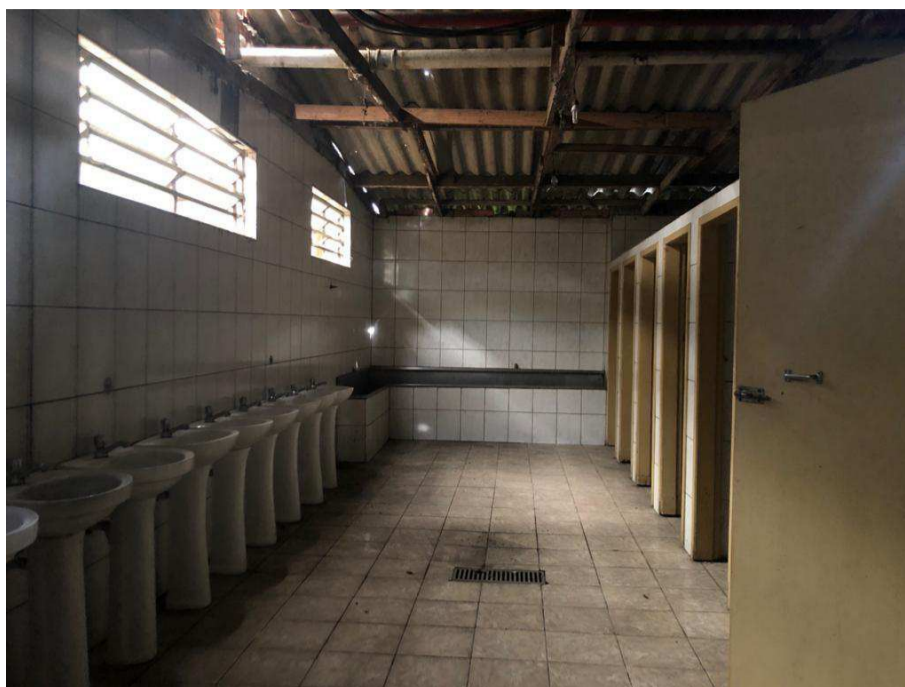


FOTO 11

Vista dos sanitários.

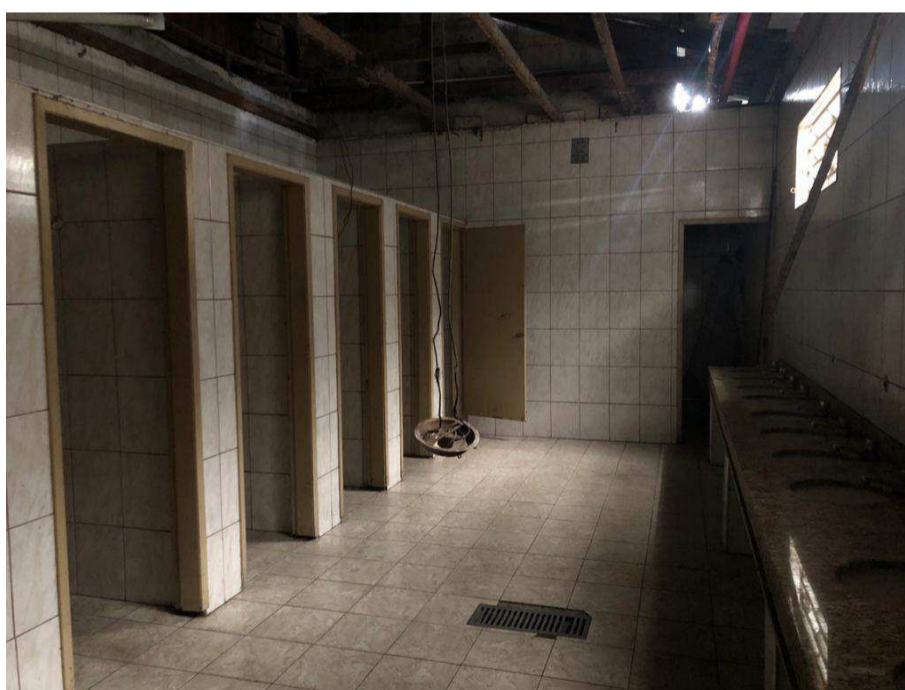


FOTO 12

Vista dos sanitários.

---

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista da churrasqueira.



FOTO 14

Vista da cozinha.

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



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17



FOTO 15

Vista da cozinha.



FOTO 16

Vista da cozinha de outro ângulo.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

18



FOTO 17

Vista da área externa.



FOTO 18

Vista da área externa.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

19



FOTO 19

Vista geral da edificação secundária.



FOTO 20

Vista aproximada da fachada.

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

20



FOTO 21

Vista interna da edificação.



FOTO 22

Vista cômodo.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

21



**FOTO 23**

Vista cômodo 2.



**FOTO 24**

Vista banheiro.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22



FOTO 25

Vista geral da edificação terciária.



FOTO 26

Vista geral da edificação terciária.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23



FOTO 27

Vista do vestiário.



FOTO 28

Vista lateral da edificação.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24



**FOTO 29**

Vista externa do terreno.



**FOTO 30**

Vista externa do 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9**25****IV. - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.**

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica comercial.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.053.000**

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 e acabamentos, com área total construída de 3.453,37 m<sup>2</sup>, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de abril de 2020, R\$ 1.433,26

**Onde:**

**$V_c$  = Valor da Edificação Principal**

Classe: **Comercial** – Grupo: **Galpão** – Padrão: **Simplex**

Coeficiente  $R_8N$ : **0,982**;

CUB – abril/ 2020: **R\$ 1.433,26/ m<sup>2</sup>**;

Área construída= **2.797,00 m<sup>2</sup>**;

Estado de Conservação: **Reparos importantes a edificação sem valor (h)**;

Idade: **50 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(50/60) = 0,83**;

K: (0,83,h) = **0,060** - Foc: 0,20 + 0,060 x (1-0,20) = **0,2480**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_{c1} = 2.797,00 \text{ m}^2 \times (0,982 \times \text{R\$ } 1.433,26/\text{m}^2) \times 0,2480$

**$V_{c1} = \text{R\$ } 976.293,99$**

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**26****V<sub>c</sub> = Valor da Edificação Secundária**Classe: **Comercial** – Grupo: **Escritório** – Padrão: **Econômico**;Coeficiente R<sub>8</sub>N: **0,600**;CUB – abril/ 2020: **R\$ 1.433,26/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **372,37 m<sup>2</sup>**;Estado de Conservação: **Reparos importantes (g)**;Idade: **41 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(41/70) = 0,59**;K: (0,59,g) = **0,352** - Foc: 0,20 + 0,352 x (1-0,20) = **0,4816**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c2} = 372,37 \text{ m}^2 \times (0,600 \times \text{R\$ } 1.433,26/\text{m}^2) \times 0,4816$$

$$V_{c2} = \text{R\$ } 154.218,83$$

**V<sub>c</sub> = Valor da Edificação Terciária**Classe: **Comercial** – Grupo: **Galpão** – Padrão: **Econômico**Coeficiente R<sub>8</sub>N: **0,518**;CUB – abril/ 2020: **R\$ 1.433,26/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **284,00 m<sup>2</sup>**;Estado de Conservação: **Reparos importantes a edificação sem valor (h)**;Idade: **55 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(55/60) = 0,92**;K: (0,92,h) = **0,029** - Foc: 0,20 + 0,029 x (1-0,20) = **0,2232**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c3} = 284,00 \text{ m}^2 \times (0,518 \times \text{R\$ } 1.433,26/\text{m}^2) \times 0,2232$$

$$V_{c3} = \text{R\$ } 47.061,66$$

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:**

$$V_b = \text{R\$ } 976.293,99 + \text{R\$ } 154.218,83 + \text{R\$ } 47.061,66$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.177.574,48$$

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_b = \text{R\$ } 1.177.574,48 - \text{valor} - \text{Benfeitorias.}}$$

**V. - 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 III – Zonas de Uso Comercial ou de serviços, na 9ª Zona;Comercialde Padrão Alto.

**Onde:**

$V_t = \text{Valor procurado do terreno} = ?$

$S = \text{Área do terreno}$

$q = \text{Unitário} = \text{R\$ } 2.337,73/\text{m}^2$

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**29**

V.1. Matrícula nº 12.366 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.053.000**

$$V_t = S \times q$$

$$V_t = 4.340,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.337,73/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 10.145.748,20$$

(Dez milhões cento e quarenta e cinco mil e setecentos e quarenta e oito reais e vinte centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

**$V_t = \text{R\$ } 10.145.748,20$  – valor – terreno.**

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**30**

**V.2. Matrícula nº 29.343 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.053.000**

$$V_t = S \times q$$

$$V_t = 4.579,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.337,73/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 10.704.465,67$$

(Dez milhões setecentos e quatro mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

**$V_t = \text{R\$ } 10.704.465,67 - \text{valor} - \text{terreno.}$**

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**31**

**V.3 Matrícula nº 27.872 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.061.042.000**

$$V_t = S \times q$$

$$V_t = 3.083,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.337,73/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 7.207.221,59$$

(Dez milhões cento e quarenta e cinco mil e setecentos e quarenta e oito reais e vinte centavos)

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

32

**VI. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 12.366 e 29.343, (TENDO EM VISTA QUE AMBAS POSSUEM A MESMA INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 024.061.053.000).**

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor total dos terrenos =  $V_t$  = **R\$ 20.850.213,87**

Valor das benfeitorias =  $V_c$  = **R\$ 1.177.574,48**

**Valor total do Imóvel=  $V_I$  = R\$ 22.027.788,35**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

**$V_I = R\$ 22.030.000,00$  - *Válido para maio/2.020.***

**(vinte e dois milhões e trinta mil reais)**



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**33****VII - VALOR TOTAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 27.872 –  
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 024.061.042.000.**

Corresponde à soma dos valores do terreno e da  
construção:

Valor do terreno =  $V_t$  = **R\$ 7.207.221,59**

Valor da construção =  $V_c$  = **0,00**

**Valor total do Imóvel =  $V_I$  = R\$ 7.207.221.59**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

**$V_I = R\$ 7.210.000,00$  - *Válido para maio/2.020.***

**(sete milhões duzentos e dez mil reais)**

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**34****VIII. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 34 folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 26 de maio de 2.020



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**  
ARQUITETO URBANISTA  
CREA N° 5061252741/D

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

---

**35**

# **ANEXO I**

## **Pesquisa Imobiliária**

---

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9**36****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ADAMANTINA

NÚMERO : SN

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: 3.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.000,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa luxo

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,890 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (RS): 1.437,58

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS) : 2.039.911,64 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 7.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BAMBERG BROKERS

CONTATO : REF: BB50062

TELEFONE : (11)-31947540

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.570,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.387,94
		VARIAÇÃO : 0,8840
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

37

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 2**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.770,88 CHAVE GEGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA CANAÃ NÚMERO : SN  
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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 850,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa fino (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 2,880 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 1.437,58  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.727.925,16 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\$) : 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ATT CORRETORES  
CONTATO : REF: T152 TELEFONE : (11)-933170032  
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.836,04
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.654,73
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

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

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

38

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.838,16 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA DEZ DE NOVEMBRO NÚMERO : SN  
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: 6.000,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA :  
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparação  
COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (RS):  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 2.773.540,34 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 12.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : BAMBERG BROKERS  
CONTATO : REF: BB105857 TELEFONE :  
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9**39****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.770,88 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA DOS ALCATRAZES NÚMERO : SN  
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: 3.000,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.300,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,992 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,772 CUSTO BASE (R\$): 1.437,58  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 2.873.968,53 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\$): 8.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : ZARZANA  
CONTATO : REF: CA0043 TELEFONE : (11)-999936609  
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.442,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.299,61
		VARIAÇÃO : 0,9013
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**40****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.878,52 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA JUNQUEIRA NÚMERO : SN  
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: 4.410,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 73,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.154,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa luxo CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 2,890 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (RS): 1.437,58  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 5.906.354,36 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 15.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA : BAMBERG BROKERS  
CONTATO : REF: BB111408 TELEFONE : (11)-31947540  
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

41

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA** 6NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.878,52 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA JUNQUEIRA NÚMERO : SN  
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: 5.036,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 83,93  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 760,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa luxo CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 2,890 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (RS): 1.437,58  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 2.169.202,99 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 12.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : LOPES  
CONTATO : REF: 375-IM195583 TELEFONE : (11)-56922222  
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.713,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.525,35
		VARIAÇÃO : 0,8900
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

42

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.802,97

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VISCONDE DE PORTO SEGURO

NÚMERO : SN

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: 3.500,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 719,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,992 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,425 CUSTO BASE (RS): 1.437,58

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS) : 875.062,71 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 6.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES - ERWIN MAACK

CONTATO : REF: 375-IM189745

TELEFONE : (11)-56942222

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.421,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.270,97
		VARIAÇÃO : 0,8942
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

---

**43**

# **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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## **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 terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**45**

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

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

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

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

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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:**

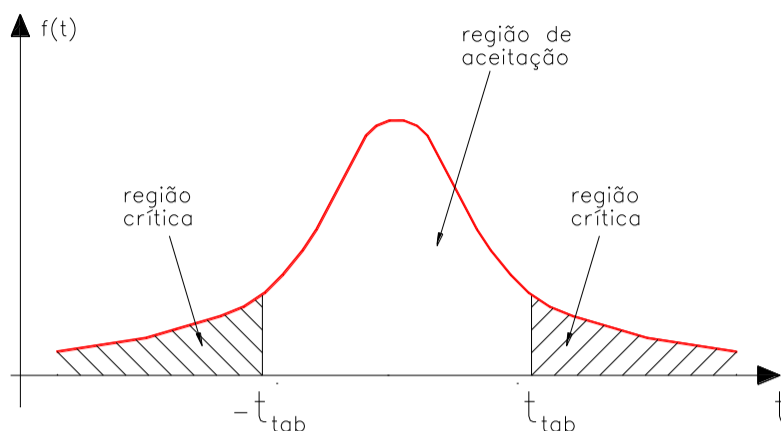
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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 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.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**50**

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

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ADAMANTINA ,SN	1.570,03	1.387,94	0,8840	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CANAÃ ,SN	1.836,04	1.654,73	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DEZ DE NOVENBRO ,SN	1.337,74	1.289,24	0,9637	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOS ALCATRAZES ,SN	1.442,01	1.299,61	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JUNQUEIRA ,SN	1.721,92	1.484,28	0,8620	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JUNQUEIRA ,SN	1.713,82	1.525,35	0,8900	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA VISCONDE DE PORTO SEGURO ,SN	1.421,41	1.270,97	0,8942	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 – Fax: (11) 3105-4586

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**51**

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

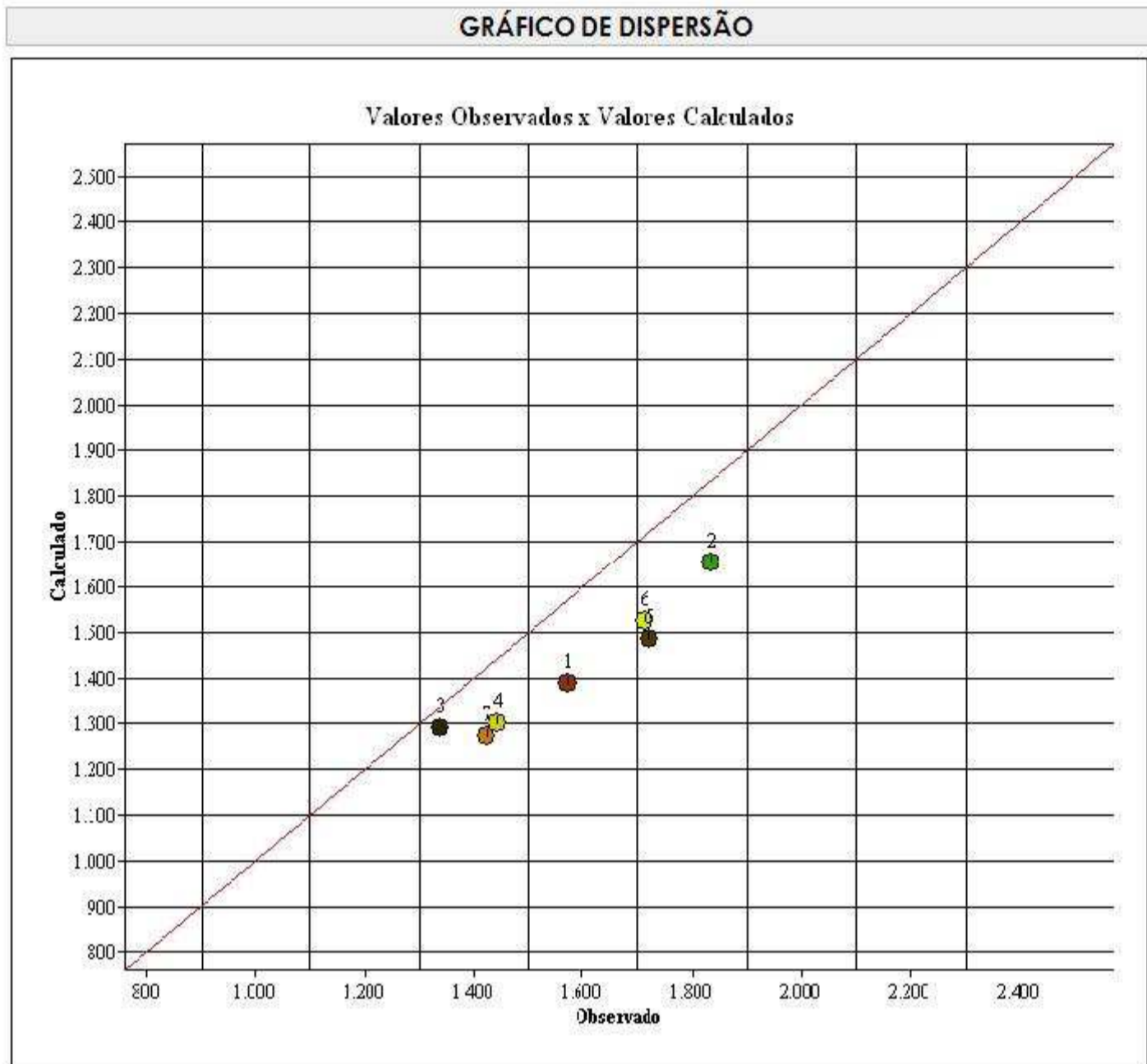
Núm.	Observado	Calculado
1	1.570,03	1.387,94
2	1.836,04	1.654,73
3	1.337,74	1.289,24
4	1.442,01	1.299,61
5	1.721,92	1.484,28
6	1.713,82	1.525,35
7	1.421,41	1.270,97

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



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 – Fax: (11) 3105-4586

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

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**53****MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1008521

DATA: 10/02/2020

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 ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.770,88
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	64,20
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

54

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.577,57  
Desvio Padrão : 185,54  
- 30% : 1.104,30  
+ 30% : 2.050,84

Coefficiente de Variação : 11,7600

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.416,02  
Desvio Padrão : 144,36  
- 30% : 991,21  
+ 30% : 1.840,82

Coefficiente de Variação : 10,2000

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.416,02

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.571,17000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.710.366,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.337,45

INTERVALO MÍNIMO : 1.470,20

INTERVALO MÁXIMO : 1.494,59

INTERVALO MÁXIMO : 1.672,14

## 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 – Fax: (11) 3105-4586

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

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)