

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

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.**

PROCESSO Nº 1004338-30.2018.8.26.0564

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

***Reqte:* WAGNER DARÉ E OUTRO.**

***Reqdo:* FERNANDO ARNAL E OUTRO.**

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

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

2**ÍNDICE**

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 18
V. CONCLUSÃO	PÁG. 19
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 20

ANEXOS**I – Pesquisa Imobiliária.****II – Cálculos.**

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

3**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, situado à Rua Tiradentes nº 110 – Centro – Diadema/SP.

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

II. - VISTORIA.

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

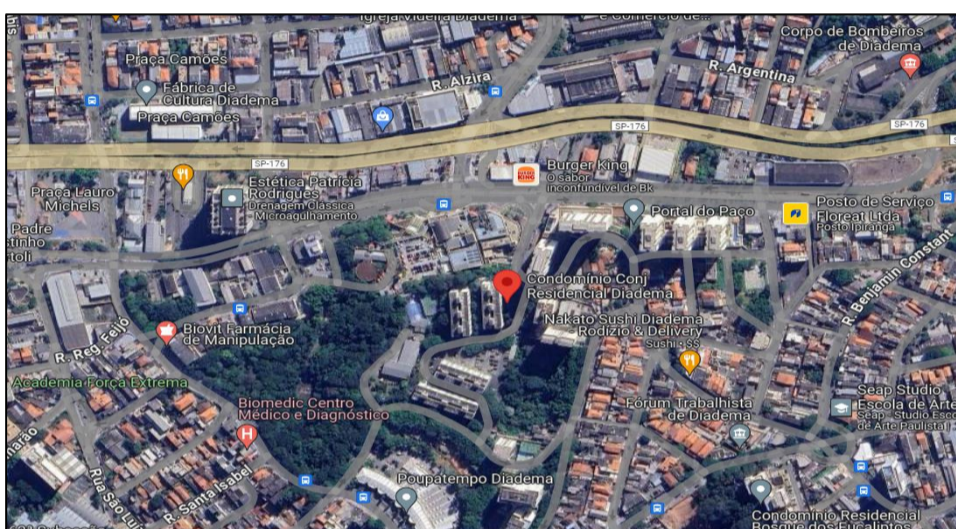
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, situado à Rua Tiradentes nº 110 – Centro – Diadema/SP, conforme mapa de localização abaixo:



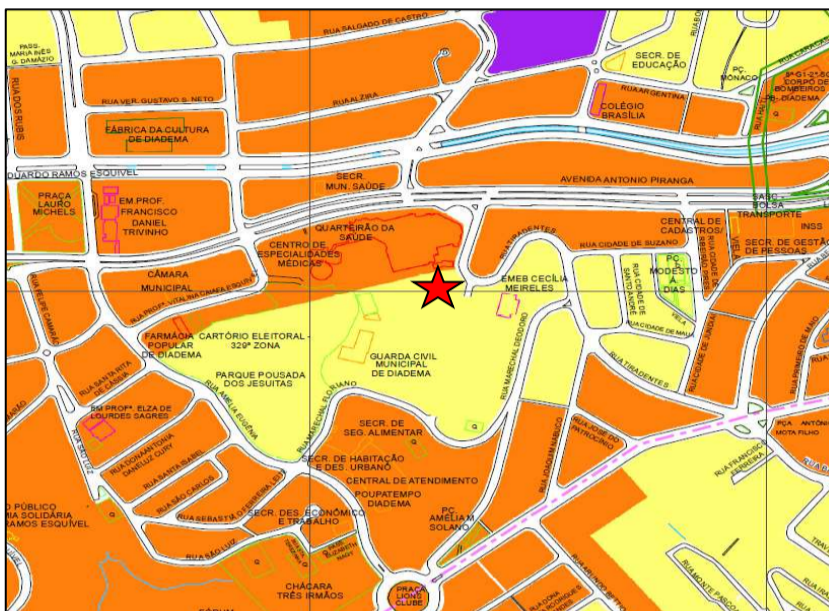
II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código naQITQMO.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Microárea de Renovação Urbana.



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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código naQITQMO.


II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: UM APARTAMENTO RESIDENCIAL sob nº 23, do 2º andar, do edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, e sua correspondente fração ideal de terreno, localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste Estado, à Rua Tiradentes nº 110 e à Rua Marechal Floriano nº 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40 m² área comum d2 12,657266 perfazendo uma área total de 73,057266 m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando. De frente para o pátio de estacionamento do lado direito com os apartamentos de finais “4” do Bloco B-4; do lado esquerdo com os apartamentos do finais “4” do Bloco B-5 e nos fundos com o hall de circulação e cabe uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, com auxílio de manobrista, vaga essa que tem a área total de 14,426174 correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno e nas coisas comuns, situada no pátio do estacionamento descoberto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

Pág.:



Valide aqui este documento:

COMARCA DE DIADEMA - EST. SÃO PAULO
 CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CRMCI119800.2.0009231-28
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
 O OFICIAL: *Costantino Jm*

TRÍCULA

-9.231-

FOLHA

01

DATA:- 26.03.79.-

UM APARTAMENTO RESIDENCIAL sob n.º 23, do 2º andar, do edifício BLOCO B-5, do "CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA", e sua correspondente fração ideal de terreno, localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste Estado, à Rua Tiradentes n.º 110 e à Rua Marechal Floriano n.º 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40 m² área comum de 12,657266m² perfazendo uma área total de 73,057266m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando: de frente para o pátio de estacionamento? do lado direito com os apartamentos de finais "4" do Bloco B-4; do lado esquerdo com os apartamentos de finais "4" do Bloco B-5; e nos fundos com hall de circulação.---.---.---

; e, cabe uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, com auxílio de manobrista, vaga essa que tem a área total de 14.426174m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 39396% no respectivo terreno e nas coisas comuns, situada no pátio do estacionamento descoberto.---.---.---.---.---.---.---.---.---.---

o terreno sobre o qual está construído o Conjunto assim se descreve e caracteriza-se:- UM TERRENO constituído pelos lotes n.ºs 3, 2, 15 e 16 da quadra "55", na Vila Conceição, neste distrito, município e comarca de Diadema, com a área total de 16.580,00 metros quadrados, os lotes 2 e 3 medem de frente para a Rua Marechal Floriano, 107,50 metros e os lotes 15 e 16 medem de frente em curva côncava para a Rua Tiradentes: 39,00 metros, ligando-se os dois primeiros aos dois últimos pelos respectivos fundos de um lado, entre as duas aludidas Ruas, confrontando em linha reta com os lotes 1, 19, 20, 21 e 17 da mesma quadra, medem 189,50 metros e do outro lado, dividindo com o lote 4, em linha quebrada, mede 135,00 metros e dividindo ainda com os lotes 12, 13 e 14, também da mesma quadra, finalmente, em linha reta, 96,50 metros tudo conforme planta da Vila Conceição. — (Inscr. Mun. — lote 2 n.º 20.04.004; lote 3 — n.º 20.04.005; lote 15 — n.º 20.04.012; e, lote 16 n.º 20.04.013).-

PROPRIETÁRIO: - COMERCIAL E CONSTRUTORA BALBO S.A., inscrita no CGC do MF. sob n.º

Continua na página 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7KAEG-X2BF5-9TSLG-2E3TT>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSO24701373630 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código naQITQMO.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**8****II.4.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA” é composto por 12 torres com 8 andares, sendo 4 apartamentos por andar e 2 elevadores.

No pavimento térreo localiza-se a quadra poliesportiva, playground e garagem descoberta, sendo que a unidade possui 1 vaga indeterminada.

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

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:
2 quartos, sala, banheiro, cozinha e lavanderia.

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

9

Área útil..... = 60,40 m².

-**Conservação:** Reparos simples.

-**Idade aparente:** 45 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

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

-**Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida, possuindo revestimento em cerâmica no banheiro, cozinha e área de serviço.

-**Forros:** pintura látex na laje com molduras de gesso decorativa.

-**Outros:** caixilhos em alumínio.

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

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

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.**FOTO 01**

Vista geral do condomínio.

**FOTO 02**

Vista da fachada.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da quadra.



FOTO 04

Vista da área externa de circulação.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 05

Vista da escada de acesso ao bloco.



FOTO 06

Vista do hall.

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 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13

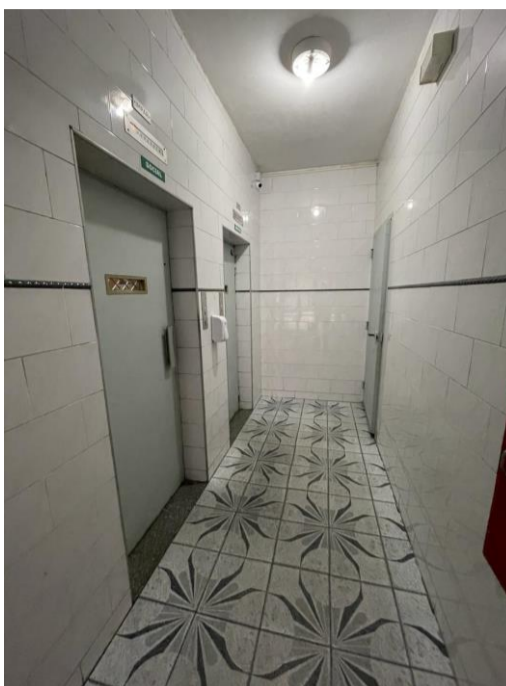


FOTO 07

Vista dos elevadores.



FOTO 08

Vista da sala.

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 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14

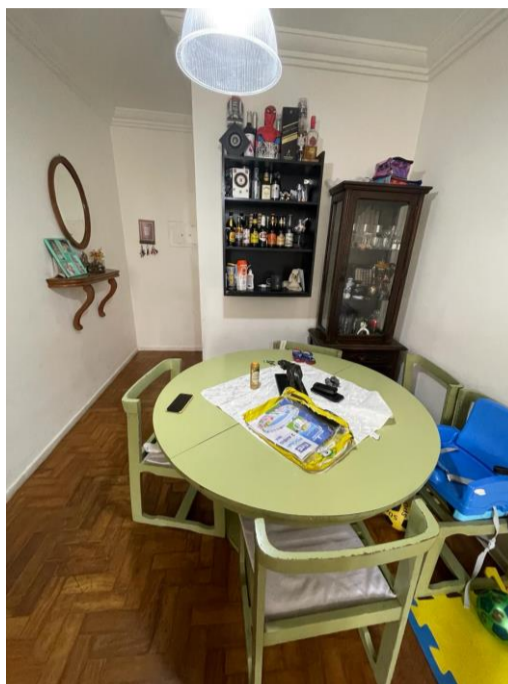


FOTO 09

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 10

Vista do corredor de distribuição.

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 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 11

Vista do quarto.



FOTO 12

Vista do banheiro.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



FOTO 13

Vista o quarto.



FOTO 14

Vista da cozinha.

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

17



FOTO 15

Vista da lavanderia.



FOTO 16

Vista da lavanderia.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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 = 4.032,95/m²

Área útil..... = 60,40 m²

Svaga = 14,426174 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5x Svaga) x V_u$$

$$V_{Imóvel} = (60,40 + 0,5 x 14,426174m^2) x R\$ 4.032,95/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 272.680,20$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**19****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA” – Município de Diadema/SP pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)** para abril de 2024.

O apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, foi calculado em:

R\$ 275.000,00
(duzentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para abril de 2.024.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**20****VI. - ENCERRAMENTO.**

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de abril de 2.024.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO 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

21

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

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
COMP.: BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m : 39,00 PROF. EQUIV. (Pe): 425,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : EDUARDO IMÓVEIS
CONTATO : REF: 6881 TELEFONE : (11)-43308800
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-110,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-367,24	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 : 4.315,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.837,19
		VARIAÇÃO : 0,8893

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 2

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m: 39,00 PROF. EQUIV. (Pe): 425,13
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 61,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : D GONÇALVES IMÓVEIS
 CONTATO : REF: 2497 TELEFONE : (11)-34580667
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-121,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-401,81	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 : 4.721,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.198,44
		VARIAÇÃO : 0,8893

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 3

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
COMP. : BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m: 39,00 PROF. EQUIV. (Pe): 425,13
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 63,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 2706 TELEFONE : (11)-34580667
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-117,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-389,06	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 : 4.571,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.065,15
		VARIAÇÃO : 0,8893

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 4

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
COMP.: BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m : 39,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 425,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 63,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 2974 TELEFONE : (11)-34580667
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.920,97
PADRÃO Fp : -364,74	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9149
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 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSBO24701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código naQITQMO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
COMP. : BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m: 39,00 PROF. EQUIV. (Pe): 425,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 62,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 3501 TELEFONE : (11)-34580667
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.717,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.316,23
PADRÃO Fp : -401,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9149
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : DIADEMA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES NÚMERO : 110
COMP.: BAIRRO : CIDADE : DIADEMA - 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: 16.580,00 TESTADA - (cf) m: 39,00 PROF. EQUIV. (Pe): 425,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : REF: 2523 TELEFONE : (11)-34580667
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 :	-359,04	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 : 4.218,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.859,71
		VARIAÇÃO : 0,9149

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

28

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

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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**30**

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**31**

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:

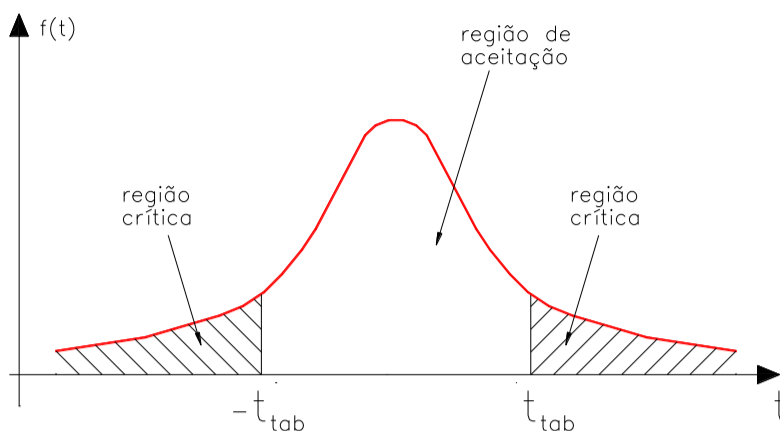
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**35**

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA TIRADENTES ,110	4.315,07	3.837,19	0,8893
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA TIRADENTES ,110	4.721,31	4.198,44	0,8893
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TIRADENTES ,110	4.571,43	4.065,15	0,8893
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA TIRADENTES ,110	4.285,71	3.920,97	0,9149
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TIRADENTES ,110	4.717,74	4.316,23	0,9149
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA TIRADENTES ,110	4.218,75	3.859,71	0,9149

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

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de abril/2024;**

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

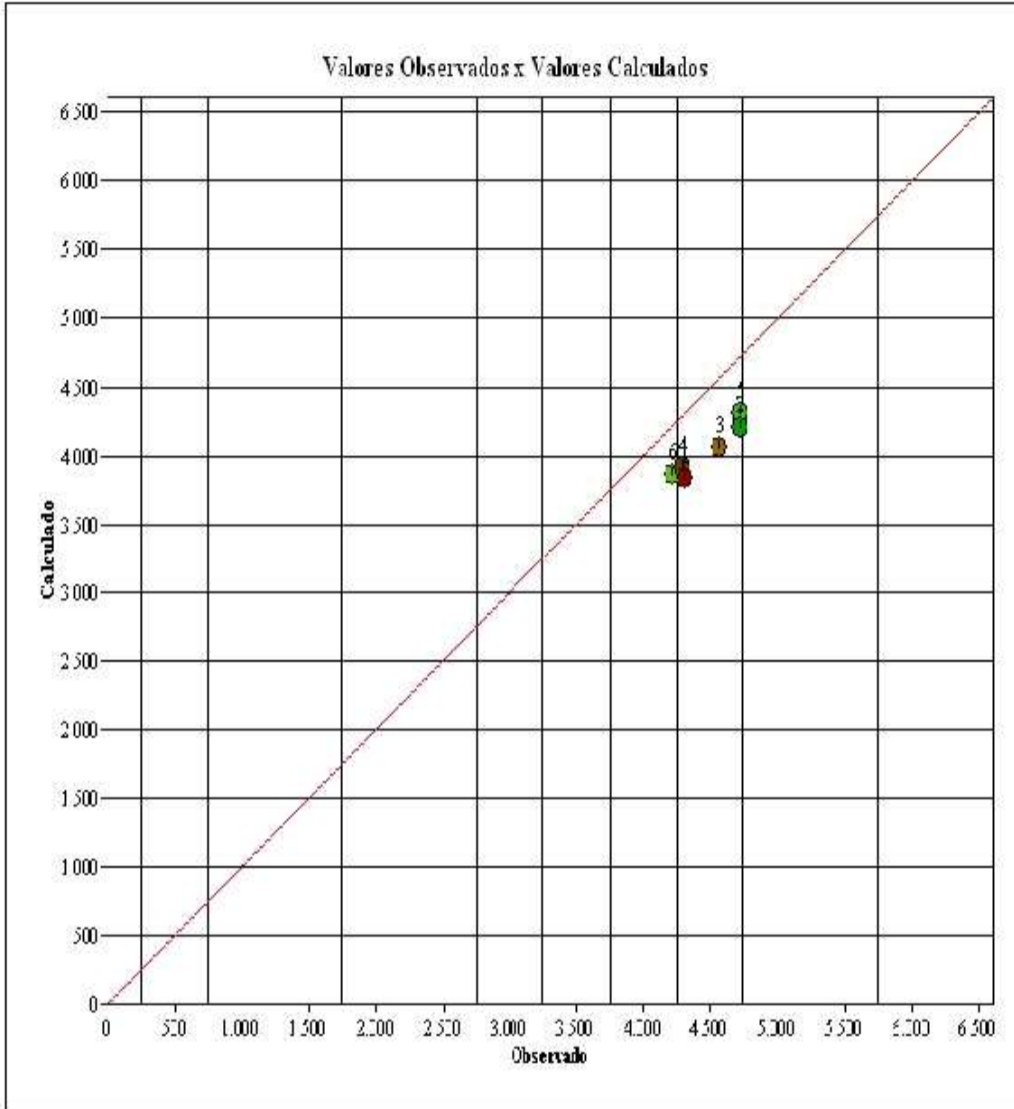
Núm.	X	Y
1	4.315,07	3.837,19
2	4.721,31	4.198,44
3	4.571,43	4.065,15
4	4.285,71	3.920,97
5	4.717,74	4.316,23
6	4.218,75	3.859,71

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSB024701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1004338

DATA : 04/04/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio s/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 16:46, sob o número WSBO24701373630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004338-30.2018.8.26.0564 e código haQITQM0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.471,67

Desvio Padrão : 226,23

- 30% : 3.130,17

+ 30% : 5.813,17

Coefficiente de Variação : 5,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.032,95

Desvio Padrão : 194,70

- 30% : 2.823,06

+ 30% : 5.242,83

Coefficiente de Variação : 4,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 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\$): 4.032,95

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.032,95000

VALOR TOTAL (R\$) : 243.590,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.915,63

INTERVALO MÍNIMO : 3.915,63

INTERVALO MÁXIMO : 4.150,27

INTERVALO MÁXIMO : 4.150,27

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