

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*****Reqte:* WAGNER DARÉ E OUTRO.*****Reqdo:* FERNANDO ARNAL E OUTRO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, em atendimento a r. determinação de fls. 487, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

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**I. - PRELIMINARES.**

O Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, fl. 388, para servir como Perito Judicial, com o objetivo de realizar avaliação do imóvel transcrita no Laudo de fls. 427/465, cuja descrição e valor de mercado apurado são apresentados a seguir:

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.

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

3

Em fls. 471/473 a patrona do Requerente, Impugna-se o Laudo Pericial:

Data venia, o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual.

Conforme o valor de mercado o apartamento está avaliado em média de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) , portanto, muito “a quem “ do valor apurado nas mídias sociais e conforme documentos anexos:

A impugnante, informa que no laudo pericial, NÃO logrou informar situação paradigma, com outros imóveis na mesma rua e Região, no intuito de aferir a média padrão da unidade, que sem sombra de dúvidas, o valor encontrado pelo mesmo , com o devido respeito, como já mencionado no seu laudo, dá para o imóvel , o metro quadrado de R\$ R\$ 4.000,00 , bem “ “a quem”, dos imóveis postados para a venda, conforme anúncios de outros imóveis similares e paradigmas do avaliado anexo.

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

4

II. - ESCLARECIMENTO.

O patrono apresenta as fls. 474/483 apenas anúncios de internet sem qualquer aplicação de critérios técnicos, onde não constam informações mínimas necessárias e de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbano do IBAPE/SP, Item 9.2.1.2 – Subitem j)

“Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário”.

O laudo apresentado por este signatário tem o objetivo de alcançar um diagnóstico de mercado que, aplicado as características intrínsecas do imóvel avaliando, onde consiga obter um valor que corresponda as condições do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Para isto, empregou-se o Método Comparativo Direto, metodologia descrita nas normas vigentes como preferencial, uma vez que, por realizar comparação direta com imóveis similares em oferta/transação, resulta em uma precificação do bem mais precisa e correta.

Observa-se que o valor da avaliação para o imóvel em questão, é menor do que a média bruta dos elementos comparativos apresentados à época da avaliação as fls. 448/453 que estão todos situados no mesmo condomínio que possuem as mesmas características,

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

5

esta diferença é advinda do emprego do “fator oferta”, que aplica um redutor de 10% no valor da avaliação, a título de superestimativa das amostras, relativas a margem de negociação, fator este de emprego obrigatório, segundo as normas vigentes ABNT NBR 14653-2:2011 (item 8.2.1.3.5) e Norma para Avaliação do Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 (item 10.1 Fator Oferta).

III. - CONCLUSÃO.

O Signatário mantém suas conclusões expressas no Laudo de fls. 427/465.

IV. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente esclarecimento 05 (cinco) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITALRua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br