

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL I DE SANTANA / SP.

PROCESSO Nº 0028508-26.2018.8.26.0001

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: ASSOCIAÇÃO CULTURAL E BENEFICIENTE DE SANTANA.

Reqda: LUCIMAR PARDO PARDO CHEFFER.

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 TARDELLI

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

2

ÍNDICE

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

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSAZ5701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1iv4vX.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Major Baracca, nº 491 – Parque Edu Chaves, São Paulo – SP.

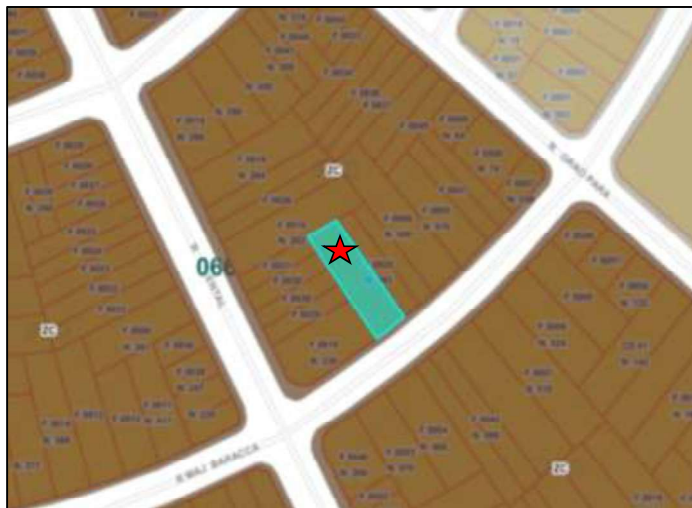
Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZC – Zona Centralidade.



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

A região apresenta infraestrutura popular, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local e escola.

II.4.1 TERRENO

Medindo o terreno 10,00 de frente para a Rua Major Baracca, por 32,20 metros da frente aos fundos, de um lado 31,00 metros de outro lado, tendo nos fundos a largura de 9,00 metros.

Área Total= 301,00 m²

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
Cadastramento Nacional de Serventias nº. 11.125/2		Cadastramento Nacional de Serventias nº. 11.125/2	
MATRÍCULA	FICHA	São Paulo, 27 de Junho de 2017	
256.375	001		

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Major Baracca, lote 14 da quadra 31-A, no Parque Edu Chaves, Bairro do Jaçanã, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Major Baracca, por 32,20 metros da frente aos fundos, de um lado 31,00 metros de outro lado, tendo nos fundos a largura de 9,00 metros, medidas essas todas mais ou menos; confinando de um lado com o lote 13, de outro lado com os lotes 15, 16 e 17 e nos fundos com o lote nº 18. Cadastro Municipal nº 066.308.0013-3.

CADASTRO IMOBILIARIO: 066.308.0013-3.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

7

I.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial / comercial, com área construída de 431,00 m² conforme certidão de dados cadastrais:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 066.308.0013-3

Local do Imóvel:
R MAJOR BARACCA, 483 - 487 491
CEP 02232-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR BARACCA, 483 - 487 491
CEP 02232-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	301	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	301		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	431	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	301	Uso: coml/resid.	
Ano da construção corrigido:	1968		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	874,00		
- da construção:	2.159,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	263.074,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	241.938,00		
Base de cálculo do IPTU:	505.012,00		

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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSA25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.

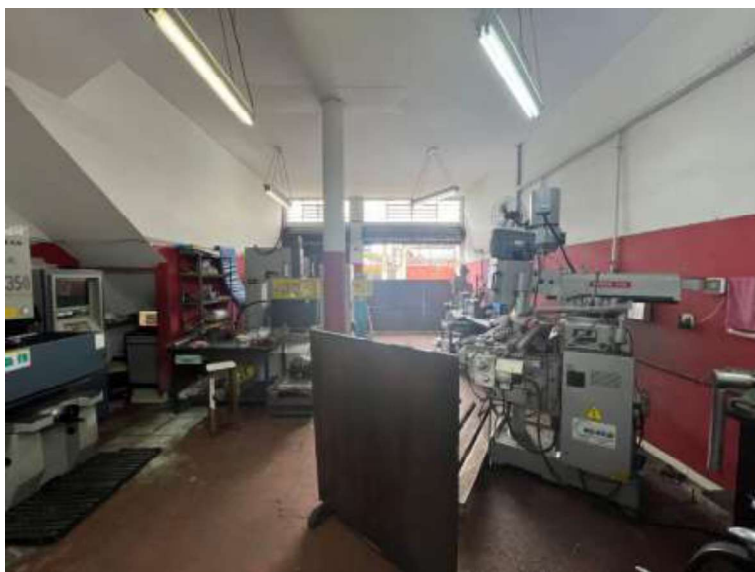


FOTO 02

Vista do salão.

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



FOTO 03

Vista dos fundos.

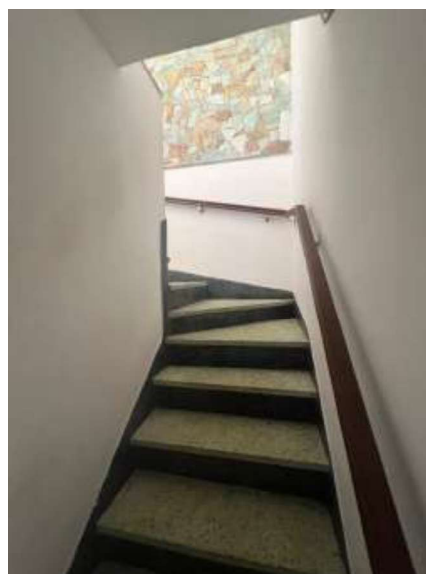


FOTO 04

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10

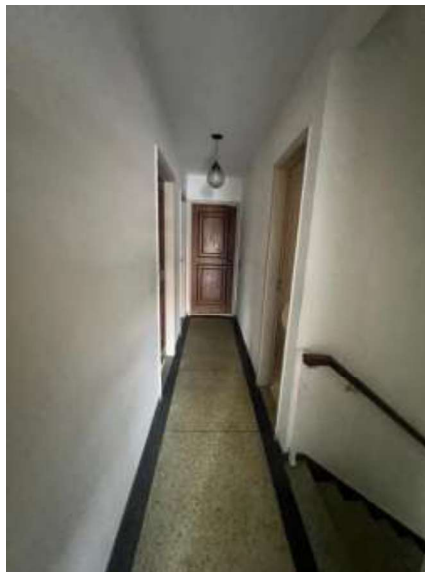


FOTO 05

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 06

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



FOTO 07

Vista da cozinha de outro ângulo.



FOTO 08

Vista do quarto.

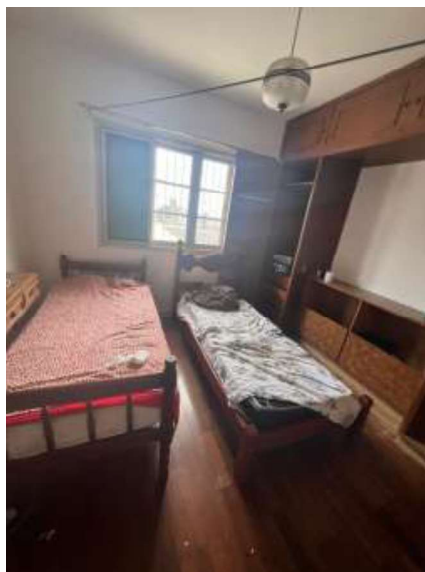


FOTO 09

Vista do quarto.



FOTO 10

Vista do quarto.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 11

Vista do banheiro.

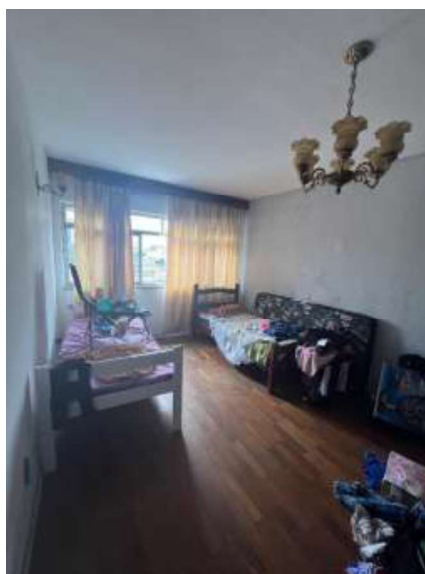


FOTO 12

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



FOTO 13

Vista do terraço.



FOTO 14

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

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

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - 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 I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 301,00 m²

q = Unitário = R\$ 1.812,85

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 301,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.812,85/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 545.667,85$$

(quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 545.667,85 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

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, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de fevereiro de 2025, R\$ 2.046,06.

Onde:

V_c = Valor da construção principal

Classe: **Residencial/Comercial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Médio**;

Coeficiente R_{8N}: 1,903;

CUB – fevereiro/2025: R\$ ~~1.778,44~~ **2.046,06/ m²**;

Área construída= **431,00 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;

Idade: **57 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(57/70) = 0,81**;

K: (0,81f) = **0,179** - Foc: 0,20 + 0,179 x (1-0,20) = **0,3432**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 431,00 \text{ m}^2 \times (1,903 \times \text{R\$ } 2.046,06/\text{m}^2) \times 0,3432$

V_c = R\$ 575.945,92

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno $= V_t = R\$ 545.667,85$

Valor da construção $= V_c = R\$ 575.945,92$

Valor total do Imóvel $= V_I = R\$ 1.121.613,77$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 1.122.000,00$ - *Válido para março/2.025.*

(um milhão, cento e vinte dois mil reais)

V. - ENCERRAMENTO.

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 20 de março de 2025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

20

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSAJ25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

21

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025	
SETOR : 066	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 782,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA		NÚMERO : 1192	
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:	132,00	TESTADA - (cf) m	1.130,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	147,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,743 IDADE REAL : 42 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,541 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	283.615,75	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	JS CABRAL IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: JC2716	TELEFONE : (11)-29858555	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	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 :	1.601,40
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.014,41
		VARIAÇÃO :	1.2579
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002

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 20/03/2025 às 10:27 , sob o número WSA25701193047
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v14vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025	
SETOR : 066	QUADRA : 308	ÍNDICE DO LOCAL : 761,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA		NÚMERO : 519	
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:	304,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	170,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 1,903	IDADE REAL : 46 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,373	CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	246.896,48	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOPES ONE		
CONTATO :	REF: REO364189	TELEFONE : (11)-22629988	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	1.556,26
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.556,26
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

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 20/03/2025 às 10:27 , sob o número WSA25701193047
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v14vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025	
SETOR : 066	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 768,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA		NÚMERO : 814	
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:	471,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	47,10	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MIRANTE IMÓVEIS				
CONTATO :	REF: 401852		TELEFONE : (11)-29977940		
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.719,75
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.724,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0029
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

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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSA25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025
SETOR : 066 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 768,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF : SP
NÚMERO : 842
CIDADE : SAO PAULO - 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: 337,00 TESTADA - (ctf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 33,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,489 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 372.034,60 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES ONE
CONTATO : REF: REO170018 TELEFONE : (11)-22629988
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 2.100,79
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.081,64
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 0,9909
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSA25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v14vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025
SETOR : 066 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 792,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA
COMP.: BAIRRO : NÚMERO : 870
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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: 117,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 114,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 2.046,06
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 239.655,44 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\$) : 465.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NOVA ATIVA EMPREENDIMENTOS
CONTATO : REF: CA00868 TELEFONE : (11)-26361133
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.528,59
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.835,38
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2007
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSA25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025

SETOR : 066

QUADRA : 293

ÍNDICE DO LOCAL : 783,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA

NÚMERO : 1246

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: 467,00

TESTADA - (ctf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 46,70

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 199,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,355

IDADE REAL : 50 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,454

CUSTO BASE (R\$): 2.046,06

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 435.329,61

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\$) : 1.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MGP IMOBILIARIA

CONTATO : REF: CA13280

TELEFONE : (11)-26322000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.669,53
TESTADA Ctf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.640,66
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9827
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

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 20/03/2025 às 10:27 , sob o número WSAJ25701193047
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																													
DADOS DA FICHA 7																													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025																										
SETOR : 066	QUADRA : 069	ÍNDICE DO LOCAL : 796,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																										
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																													
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA			NÚMERO : 1565																										
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:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00																								
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não																								
TOPOGRAFIA :	plano																												
CONSISTÊNCIA :	seco																												
DADOS DA BENFEITORIA																													
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 138,00 M²																										
PADRÃO CONSTR.: casa superior			CONSERVAÇÃO : c - regular																										
COEF. PADRÃO: 2,656	IDADE REAL : 19 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,845	CUSTO BASE (R\$): 2.046,06																										
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0																												
VALOR CALCULADO (R\$):	633.697,85	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\$) : 1.007.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																										
IMOBILIÁRIA :	IMÓVEIS IMPÉRIO																												
CONTATO :	REF: 8047		TELEFONE : (11)-43780562																										
OBSERVAÇÃO :																													
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																													
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>-0,04</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,15</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td></tr></tbody></table>						FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	TESTADA Cf :	0,15	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	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																											
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00																											
TESTADA Cf :	0,15	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 : 1.817,35																													
HOMOGENEIZAÇÃO : 2.007,68																													
VARIAÇÃO : 1,1047																													
VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001																													

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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSAZ5701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/03/2025	
SETOR : 066	QUADRA : 295	ÍNDICE DO LOCAL : 770,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARACCA		NÚMERO : 686	
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:	325,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MELHEM IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: 06619	TELEFONE : (11)-29490666	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.661,54
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.642,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9883
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
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 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSAZ5701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

29

ANEXO II

Cálculos

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSAJ25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

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 14.653-3.

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 imóvel 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.

Para a avaliação do imóvel em questão foi 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.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

I.1.ii Grau de precisão:

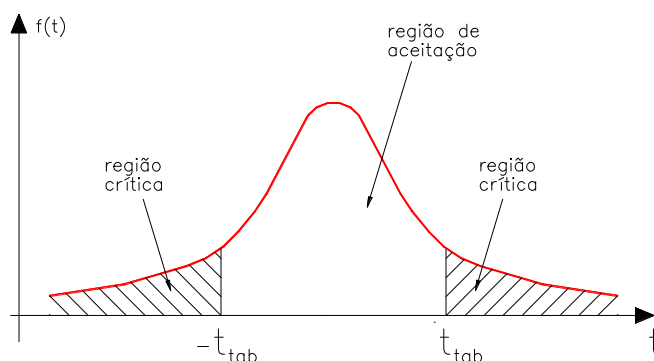
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

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



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado.

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

36

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA MAJOR BARACCA ,1192	1.601,40	2.014,41	1,2579	1,0002
☒ 2	RUA MAJOR BARACCA ,519	1.556,26	1.556,26	1,0000	1,0000
☒ 3	RUA MAJOR BARACCA ,814	1.719,75	1.724,65	1,0029	1,0000
☒ 4	RUA MAJOR BARACCA ,842	2.100,79	2.081,64	0,9909	1,0000
☒ 5	RUA MAJOR BARACCA ,870	1.528,59	1.835,38	1,2007	1,0001
☒ 6	RUA MAJOR BARACCA ,1246	1.669,53	1.640,66	0,9827	1,0000
☒ 7	RUA MAJOR BARACCA ,1565	1.817,35	2.007,68	1,1047	1,0001
☒ 8	RUA MAJOR BARACCA ,686	1.661,54	1.642,12	0,9883	1,0000

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 10:27, sob o número WSA25701193047. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028508-26.2018.8.26.0001 e código pc1v4vX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

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

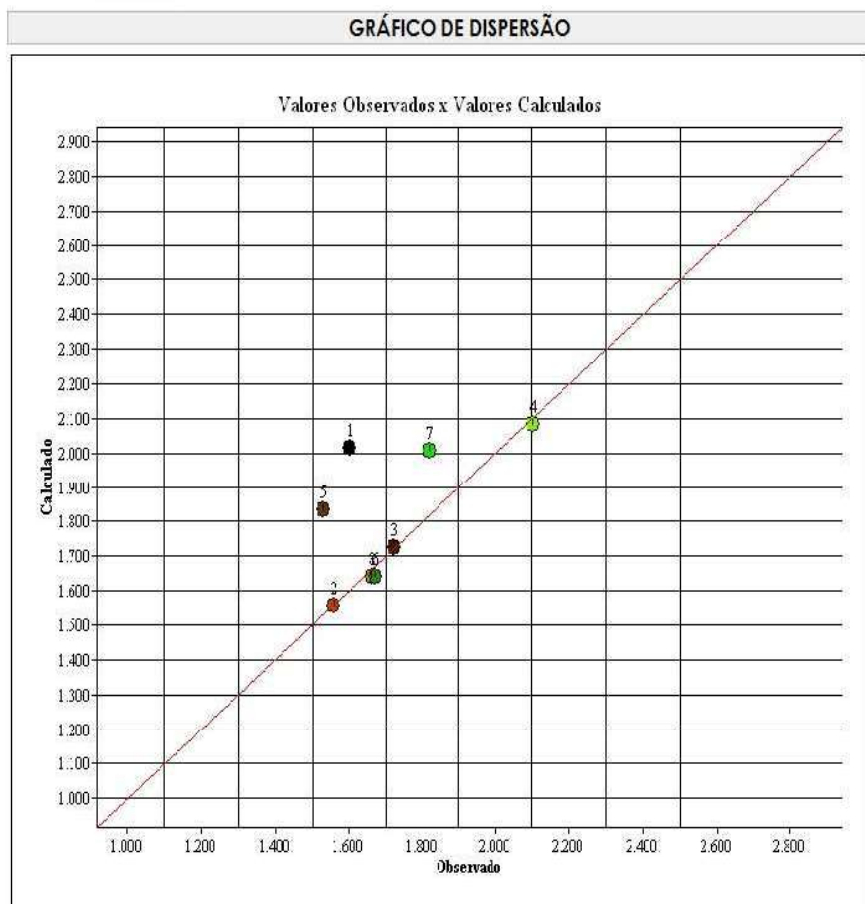
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	1.601,40	2.014,41
2	1.556,26	1.556,26
3	1.719,75	1.724,65
4	2.100,79	2.081,64
5	1.528,59	1.835,38
6	1.669,53	1.640,66
7	1.817,35	2.007,68
8	1.661,54	1.642,12

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



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

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

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

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0028508

DATA : 16/03/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	761,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

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

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.706,90	Média Unitários : 1.812,85
Desvio Padrão : 183,84	Desvio Padrão : 201,34
- 30% : 1.194,83	- 30% : 1.268,99
+ 30% : 2.218,97	+ 30% : 2.356,70
Coefficiente de Variação : 10,7700	Coefficiente de Variação : 11,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.812,85	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	545.667,64
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	1.812,85000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 1.712,12	INTERVALO MÍNIMO : 1.720,90
INTERVALO MÁXIMO : 1.913,58	INTERVALO MÁXIMO : 1.904,80

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III