

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.

PROCESSO Nº 0020645-42.2019.8.26.0564

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ÁRVORES.

Reqdo: CÉLIO MARCOS MENEZES GRANGER.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 10:16, sob o número WSB024704145034. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020645-42.2019.8.26.0564 e código Cfn2GPh2.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 21
V. CONCLUSÃO	PÁG. 22
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 23

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARVORES, situado à Avenida Senador Vergueiro, nº 930 – Rudge Ramos – São Bernardo do Campo / SP.

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

II. - VISTORIA.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARVORES, situado à Avenida Senador Vergueiro, nº 930 – Rudge Ramos – São Bernardo do Campo / 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.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZUD 1– Zona de Uso diversificado 1.



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 médica hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ÁRVORES, com acesso pela Avenida Senador vergueiro, nº 930, com a área útil de 194,720 m², área comum de 150,203 m², totalizando a área construída de 344,923 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,7842%. A o apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla e uma vaga simples ou três vagas simples, indeterminadas, na garagem coletiva localizada nos subsolos do empreendimento, para estacionamento de três automóveis de passeio, sujeito a atuação de manobrista, cuja área esta computada na respectiva área comum.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

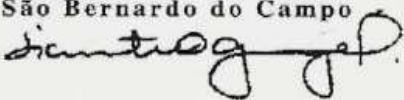
89678

ficha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo SP



Em 5 de janeiro de 2001..

IMÓVEL : Apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ÁRVORES, com acesso pela Avenida Senador Vergueiro, nº 930, com a área útil de 194,720m², área comum de 150,203m², totalizando a área construída de 344,923m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,7842%. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla e uma vaga simples ou de três vagas simples, indeterminadas, na garagem coletiva localizada nos subsolos do empreendimento, para estacionamento de três automóveis de passeio, sujeito à atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. O empreendimento está construído em terreno com a área de 9.525,54 metros quadrados.

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “RESIDENCIAL PARQUE DAS ARVORES”, é composto por 4 torres com 12 andares, 4 apartamentos por andar, 2 elevadores por torre e 2 subsolos.

Constam na área comum do residencial: academia, sala de ginastica, 2 salões de festas, 2 salões de jogos, brinquedoteca, salão de adolescente, mini mercado, piscina, churrasqueira e quadra.

As garagens encontram-se situadas nos subsolos, onde a unidade possui 3 vagas determinadas.

O condomínio possui: guarita, sistema de interfonos, recuos e alamedas ajardinadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

Área privativa..... = 194,72 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 23 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Inferior: 2 quartos, banheiro no corredor, suíte, sala, cozinha, lavanderia, dependências de empregado.
Superior: sala, suíte e terraço com churrasqueira.

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** revestimento cerâmico e revestimento de madeira nos quartos.
- Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida, possuindo revestimento em cerâmica no banheiro e cozinha.
- Forros:** pintura látex na laje com molduras de gesso decorativas
- Outros:** caixilhos em alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista geral da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista geral da garagem.



FOTO 04

Vista da quadra.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da piscina.



FOTO 06

Vista brinquedoteca.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista da academia.



FOTO 08

Vista da academia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista do salão.



FOTO 10

Vista do hall.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista da porta de acesso ao apartamento.



FOTO 12

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 14

Vista do quarto.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 15

Vista do quarto.



FOTO 16

Vista da suíte.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 17

Vista do banheiro.



FOTO 18

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 20

Vista andar superior.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 21

Vista do terraço.



FOTO 22

Vista da churrasqueira.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista da suíte.



FOTO 24

Vista do banheiro.

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.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 5.630,89/m²

Área útil..... = 194,72 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 194,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.630,89/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.096.446,90$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARVORES pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)** para setembro de 2024.

O Valor do apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Bloco 3, denominado Edifício Jacarandá, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARVORES, foi calculado em:

R\$ 1.100.000,00
(um milhão e cem mil reais)

Válido para setembro de 2.024.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 27 de setembro de 2.024.

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

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SENADOR VERGUEIRO

NÚMERO : 930

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 9.525,54

TESTADA - (cf) m : 17,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 560,33

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,773

IDADE : 23 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 200,00

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\$) : 1.450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS

CONTATO : REF: C02423

TELEFONE : (11)-41227777

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.525,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.215,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.309,48
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8137
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA SENADOR VERGUEIRO		NÚMERO : 930	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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:	9.525,54	TESTADA - (cf) m :	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	560,33
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,773	IDADE :	23 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	200,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	1.500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	LOPES D WORLD		
CONTATO :	REF: REO341033	TELEFONE : (11)-41225997	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.257,44	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :	6.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.492,56
		VARIAÇÃO :	0,8137

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2024			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA SENADOR VERGUEIRO		NÚMERO : 930			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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:	9.525,54	TESTADA - (cf) m :	17,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	560,33		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406		
CONSERVAÇÃO :	c - regular				
COEF. DEP. (k) :	0,773	IDADE :	23 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	200,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0		
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0		
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0		
SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	1.590.000,00		
IMOBILIÁRIA :	PRO H IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
CONTATO :	REF: PARFLOMARCO	TELEFONE :	(11)-42320444		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.155,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.332,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.822,12
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8137
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2024						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : AVENIDA SENADOR VERGUEIRO					NÚMERO : 930						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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:		9.525,54		TESTADA - (cf) m :		17,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		560,33	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.			COEF. PADRÃO :			2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,773		IDADE : 23 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.:		0	
								VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		198,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
								TOTAL M² :		198,00	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		0		SUÍTES :		0		W.C. :		0	
ELEVADORES :		0		PLAYGROUND :		0		QUARTO EMPREGADAS :		0	
								PISCINA :		0	
								APTO/ANDAR :		0	
								SALÃO DE FESTAS:		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\$) : 1.595.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		HORION IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: 10485									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-27582540									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP											
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FATORES ADICIONAIS		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALORES/VARIAÇÃO	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.350,58				FT ADICIONAL 02 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :	
PADRÃO Fp :		0,00				FT ADICIONAL 03 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :	
VAGAS		0,00				FT ADICIONAL 04 :		0,00		VARIAÇÃO :	
						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 27/09/2024 às 10:16 , sob o número WSB024704145034. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020645-42.2019.8.26.0564 e código Cfn2GPh2.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2024 às 10:16 , sob o número WSB024704145034 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020645-42.2019.8.26.0564 e código Cfn2GPh2.

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.

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, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

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

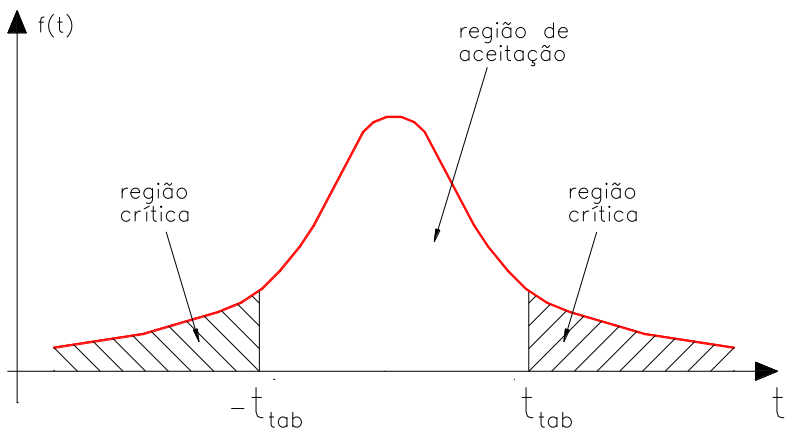
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 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 do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO ,930	6.525,00	5.309,48	0,8137
☒ 2	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO ,930	6.750,00	5.492,56	0,8137
☒ 3	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO ,930	7.155,00	5.822,12	0,8137
☒ 4	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO ,930	7.250,00	5.899,42	0,8137

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

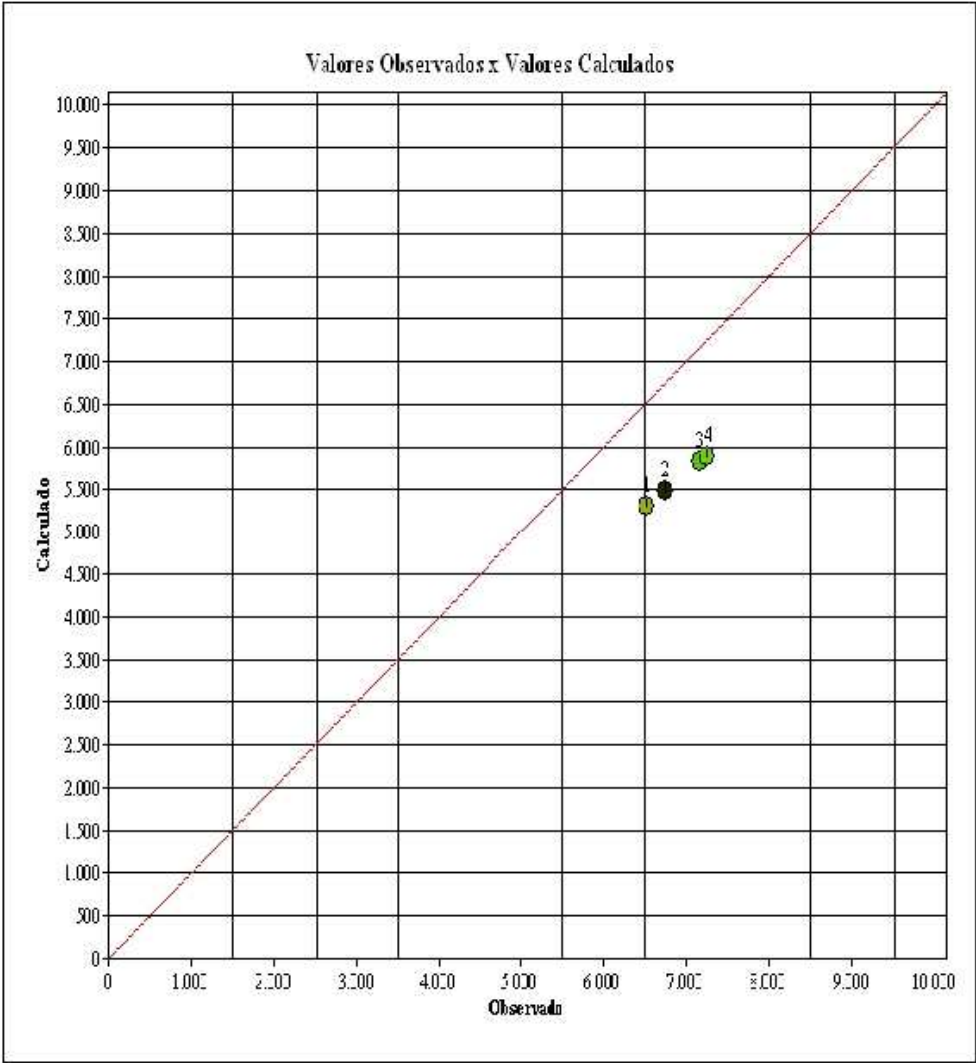
Núm.	X	Y
1	6.525,00	5.309,48
2	6.750,00	5.492,56
3	7.155,00	5.822,12
4	7.250,00	5.899,42

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

39

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0020645

DATA: 16/09/2024

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

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

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

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

Média Unitários : 6.920,00
Desvio Padrão : 341,10
- 30% : 4.844,00
+ 30% : 8.996,00

Coefficiente de Variação : 4,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.630,89
Desvio Padrão : 277,56
- 30% : 3.941,62
+ 30% : 7.320,16

Coefficiente de Variação : 4,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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	☒	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.630,89

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.630,89000

VALOR TOTAL (R\$): 1.096.446,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.403,57

INTERVALO MÁXIMO : 5.858,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.403,57

INTERVALO MÁXIMO : 5.858,21

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