

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS / SP.**

PROCESSO Nº 1002868-03.2020.8.26.0011

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMERALDA.**

***Reqdo:* ANDRÉ TAKASHI HAMATU.**

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 – Fax: (11) 3105-4586

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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 22
V. CONCLUSÃO	PÁG. 23
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 24

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 – Fax: (11) 3105-4586

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 83, localizado no 8º andar ou 11º do BLOCO C – EDIFÍCIO TOPÁZIO, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMARALDA”, situado à Avenida José Joaquim Seabra, nº 607 – Jardim Ivana – São Paulo/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

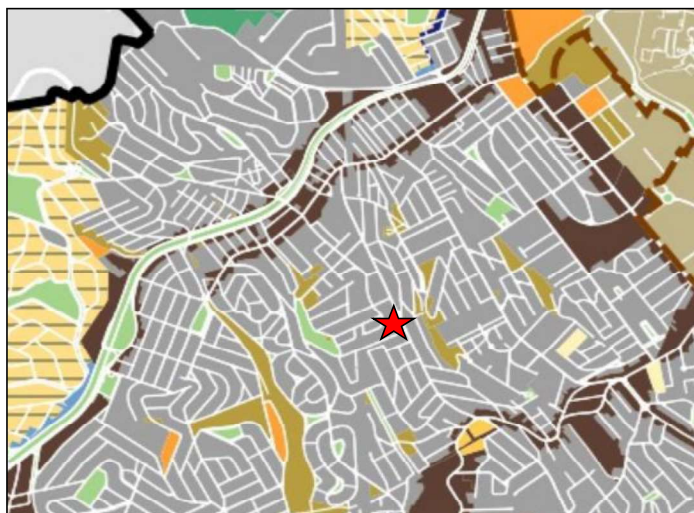
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM – Zona Mista.



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 numero 83, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do BLOCO C – EDIFÍCIO TOPAZIO, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMERALDA”, situado à AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA número 607, esquina com a RUA CORONEL PAULO SOARES MOURA, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 67,47 m², a área de garagem de 44,95 m² (correspondente a 02 vagas de garagem de uso comum e indeterminadas, sujeitas à colocação por manobrista, localizadas nos subsolos do condomínio), a área comum de 44,69 m², e a área total de 157,11 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0071427 no terreno condominial.

Contribuintes: 159.256.0002-8/0003-6/0077-1 em maior área.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM **ITAVO**
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula **180.387** folha **01** São Paulo, 24 de Maio de 2001

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 83, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do BLOCO C – EDIFÍCIO TOPÁZIO, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMERALDA", situado à AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA número 607, esquina com a RUA CORONEL PAULO SOARES MOURA, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 87,47m², a área de garagem de 44,95m² (correspondente a 02 vagas de garagem de uso comum e indeterminadas, sujeitas à colocação por manobrista, localizadas nos subsolos do condomínio), a área comum de 44,89m², e a área total de 157,11m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0071427 no terreno condominial.


CADASTRO: CONTRIBUINTES números 159.258.0002-8/0003-6/0077-1 em maior área.

PROPRIETÁRIA: ROCHA FORTE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Padre Carvalho, 380, 1º andar, CGC/MF número 55.257.018/0001-65.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/35.893, R.03/12.374, R.02/39.043, R.03/39.044 e R.05/22.954, e MATRÍCULA número 144.688 (FUSÃO), todas deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Sueily de Menezes Carvalho Palma

- continua no verso -

 Nº Pedido: 892 205

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMERALDA” é composto por 3 torres, cada uma com andar térreo e 13 andares, contendo 4 apartamentos por andar, 2 elevadores, escada de incêndio e 3 subsolos.

Constam na área comum do residencial: salão de festas com churrasqueira, salão de jogos, brinquedoteca, quadra, piscina, academia e playground.

As garagens encontram-se situadas nos subsolos do condomínio a unidade possui 2 vagas indeterminadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

2 quartos, sala, lavabo, banheiro e cozinha integrada com a lavanderia.

Área útil..... = 67,47 m²

-**Conservação:** Regular.

-**Idade aparente:** 20 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** revestimento em porcelanato.

-**Paredes:** pintura na sala e quartos, e revestimento em cerâmica no banheiro, lavabo, cozinha e lavanderia.

-**Forros:** forro de gesso tabicado com pintura em látex.

-**Outros:** caixilhos em alumínio.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

10

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da portaria.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

11



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista do playground.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 05

Vista da piscina.



FOTO 06

Vista da quadra.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

13

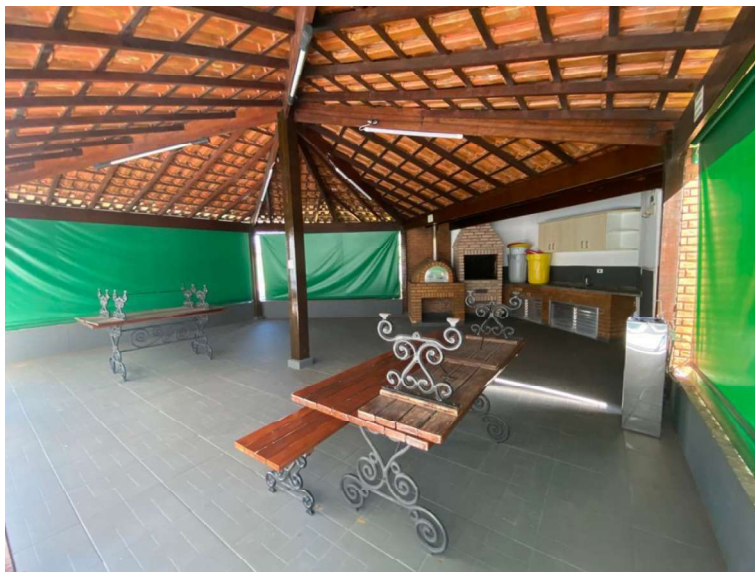


FOTO 07

Vista da churrasqueira.



FOTO 08

Vista do salão de festas.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

14



FOTO 09

Vista da academia.



FOTO 10

Vista do salão de jogos.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

15



FOTO 11

Vista da brinquedoteca.

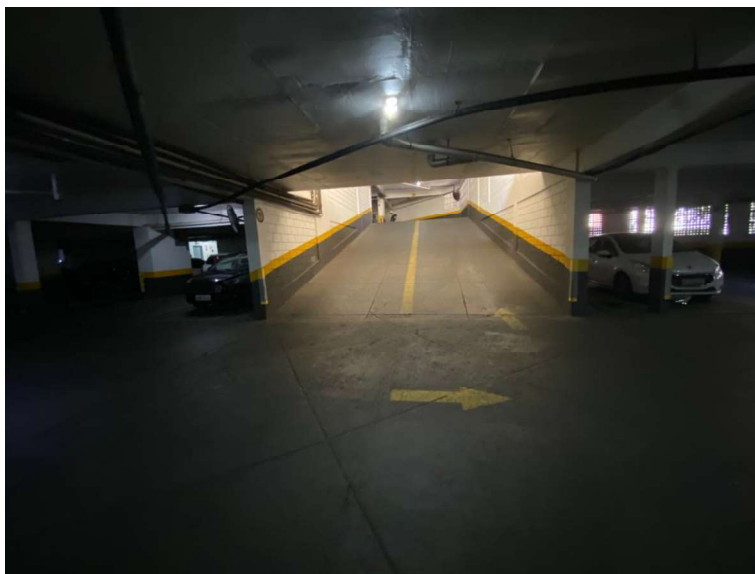


FOTO 12

Vista da garagem.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

16

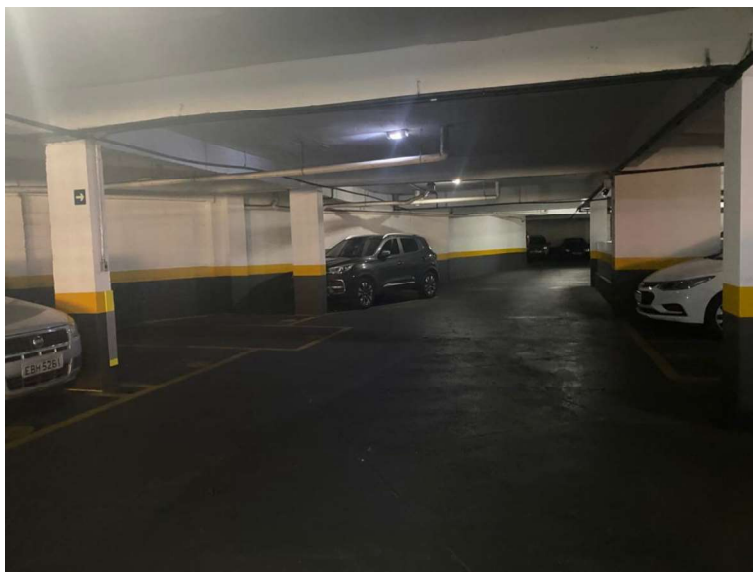


FOTO 13

Vista da garagem de outro ângulo.



FOTO 14

Vista do hall.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

17

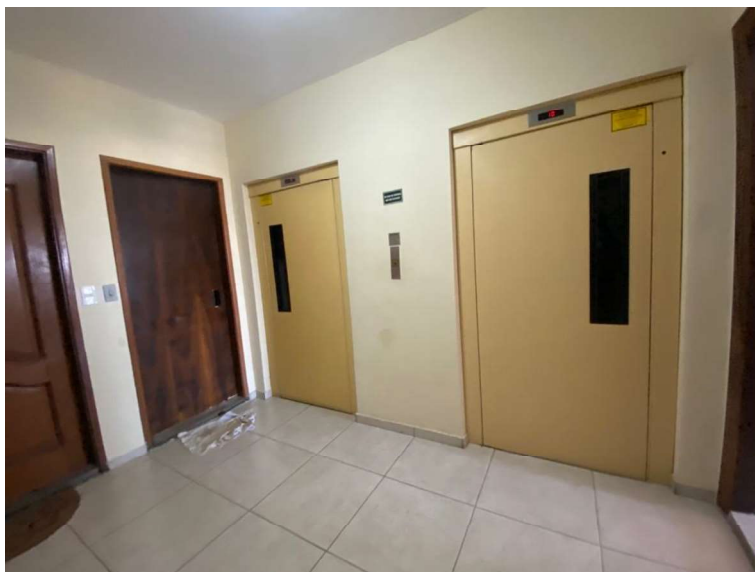


FOTO 15

Vista do hall de elevadores.



FOTO 16

Vista da sala.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

18



FOTO 17

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 18

Vista do lavabo.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

19



FOTO 19

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 20

Vista do quarto 01.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20



FOTO 21

Vista do banheiro.

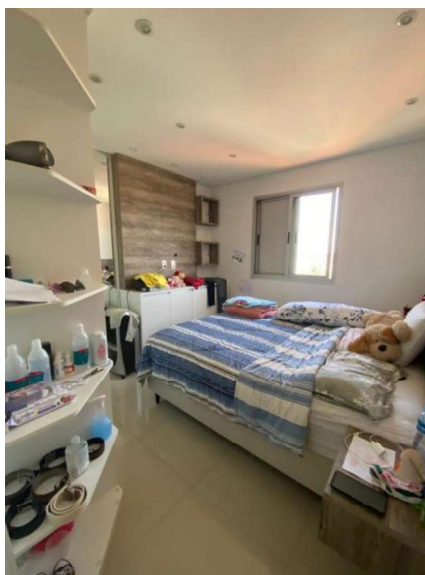


FOTO 22

Vista do quarto 02.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

21



FOTO 23

Vista da cozinha.

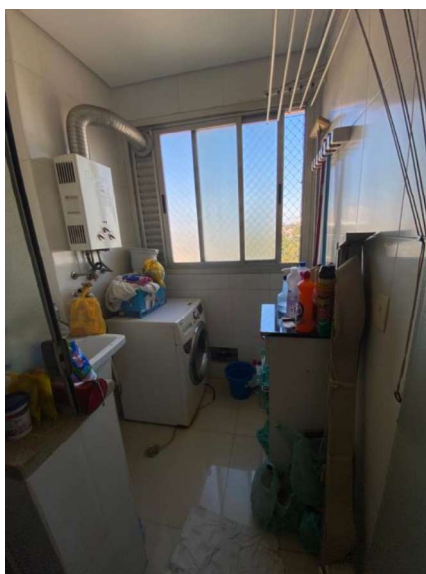


FOTO 24

Vista da lavanderia.

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

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

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

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 = 4.815,18/m²

Área útil..... = 67,47 m²

Svaga = 20,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{\text{Imóvel}} = (67,47 + 0,5 x 20,00 \text{ m}^2) x R\$ 4.815,18/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 373.032,00$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 83, localizado no 8º andar ou 11º do BLOCO C – EDIFÍCIO TOPÁZIO, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMARALDA” – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 10 (dez) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)** para maio de 2021.

O apartamento nº 83, localizado no 8º andar ou 11º do BLOCO C – EDIFÍCIO TOPÁZIO, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ESMARALDA”, foi calculado em:

R\$ 370.000,00
(trezentos e setenta mil reais)

Válido para maio de 2.021.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**24****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 24 (vinte e quatro) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 24 de maio de 2.021.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA N° 5061252741/D
CAU N° 64054-9

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**26****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$) : 373.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : FAVANO IMÓVEIS

CONTATO : REF: FI2945

TELEFONE : (11)-20649331

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.010,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.010,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 – Fax: (11) 3105-4586

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$): 373.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : REV. IMOB.

CONTATO : REF: BR18043

TELEFONE : (11)-941814026

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.010,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.010,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA			NÚMERO : 607		
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	5.007,00	TESTADA - (cf) m :	75,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	66,76
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE :	20 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	67,00				
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\$) :	390.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	TC NÉGOCIOS IMBILIARIOS				
CONTATO :	REF: 3470	TELEFONE : (11)-25034000			
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 :	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 : 5.238,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.238,81
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**29****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA NÚMERO : 607
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00
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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MAIS PADRÃO INTERMEDIações IMOBILIARIAS
CONTATO: REF: AP0650 TELEFONE: (11)-25323747
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:	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: 4.298,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.298,51
		VARIAÇÃO: 1,0000

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**30****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00

TESTADA - (cf) m : 75,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 66,76

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 68,00

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\$) : 365.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALONSO IMÓVEIS

CONTATO : REF: FABIO-17550

TELEFONE : (11)-37881000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.830,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.830,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 – Fax: (11) 3105-4586

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 6									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021					<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021				
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA					NÚMERO : 607				
COMP.:		BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP					
CEP :		UF : SP							
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		5.007,00		TESTADA - (cf) m:		75,00		PROF. EQUIV. (Pe): 66,76	
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA:		plano							
CONSISTÊNCIA:		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,807		IDADE: 20 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.: 0	
								VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		67,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² 0,00	
								TOTAL M² : 67,00	
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS : 0		SUÍTES : 0		W.C. : 0		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 0	
ELEVADORES : 0		PLAYGROUND : 0				SUPERIORES : 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\$): 350.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA :		4 THORRES IMÓVEIS							
CONTATO :		REF: AP2900							
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37444004							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO : 4.701,49	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.701,49	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO : 1,0000	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00			
				FT ADICIONAL 05 :		0,00			
				FT ADICIONAL 06 :		0,00			

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**32****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$) : 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 4 THOTRRES IMÓVEIS

CONTATO : REF: AP3737

TELEFONE : (11)-37444004

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 :	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 : 5.104,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.104,48
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**33****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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 : KHUNDALINY IMÓVEIS

CONTATO : REF: AP02737

TELEFONE : (11)-37315051

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.701,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.701,49
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 – Fax: (11) 3105-4586

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA

NÚMERO : 607

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 5.007,00 TESTADA - (cf) m: 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,76
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$) : 329.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LIGUE IMÓVEIS

CONTATO : REF: flavioap15530

TELEFONE : (11)-37856000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.419,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.419,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 – Fax: (11) 3105-4586

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**35**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA			NÚMERO : 607		
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	5.007,00	TESTADA - (cf) m :	75,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	66,76
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE :	20 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	67,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	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\$) :	360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MEGA NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA				
CONTATO :	REF: 1195_MIL	TELEFONE : (11)-976184602			
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 :	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 : 4.835,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.835,82
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

36

ANEXO II

Cálculos

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
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 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

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, 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:**

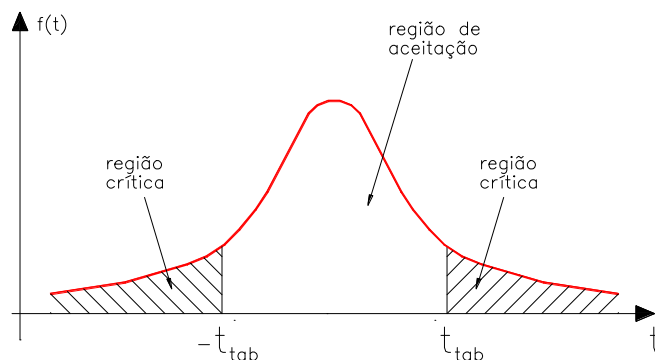
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 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 CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**43**

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	5.010,45	5.010,45	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	5.010,45	5.010,45	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	5.238,81	5.238,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.298,51	4.298,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.830,88	4.830,88	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.701,49	4.701,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	5.104,48	5.104,48	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.701,49	4.701,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.419,40	4.419,40	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	AVENIDA JOSÉ JOAQUIM SEABRA ,607	4.835,82	4.835,82	1,0000

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

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

44

•**ATUALIZAÇÃO:**Todos os elementos são válidos para o **mês de maio/2021**;

•**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	5.010,45	5.010,45
2	5.010,45	5.010,45
3	5.238,81	5.238,81
4	4.298,51	4.298,51
5	4.830,88	4.830,88
6	4.701,49	4.701,49
7	5.104,48	5.104,48
8	4.701,49	4.701,49
9	4.419,40	4.419,40
10	4.835,82	4.835,82

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

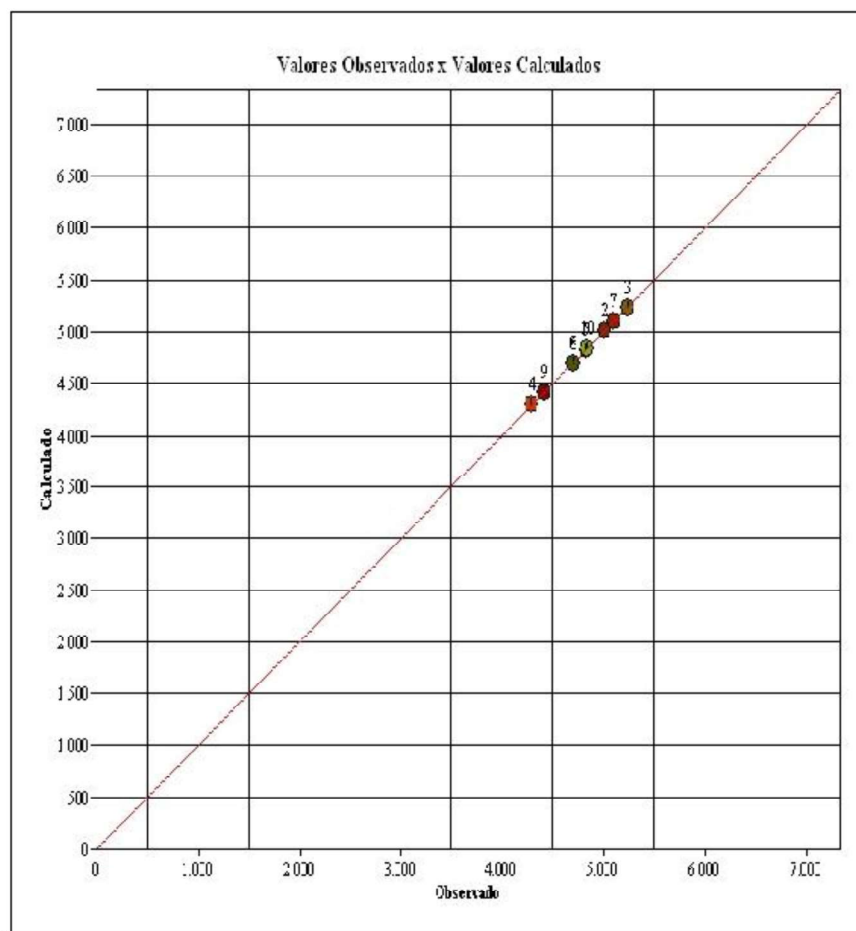
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2021 às 17:44, sob o número WPIN21700820168. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002868-03.2020.8.26.0011 e código DEC0BD7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

46

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1002868

DATA : 20/05/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - 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 20 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

47

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.815,18

Desvio Padrão : 296,18

- 30% : 3.370,62

+ 30% : 6.259,73

Coeficiente de Variação : 6,1500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.815,18

Desvio Padrão : 296,18

- 30% : 3.370,62

+ 30% : 6.259,73

Coeficiente de Variação : 6,1500

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 dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract 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\$): 4.815,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.815,18000

VALOR TOTAL (R\$): 324.880,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.685,65

INTERVALO MÍNIMO : 4.685,65

INTERVALO MÁXIMO : 4.944,71

INTERVALO MÁXIMO : 4.944,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

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

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