

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO – SP.****PROCESSO Nº 0189342-64.1999.8.26.0002*****Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.*****Reqte:* MARIA JUSTINA DE OLIVEIRA*****Reqda:* MARIA APARECIDA GUEDES DE ALCÂNTARA E OUTRO(S).**

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 Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

LAUDO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**I PRELIMINARES.**

O objetivo do presente trabalho trata-se de apurar o valor real atualizado referente ao imóvel matriculado sob n.º 180.581, no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, objeto da presente ação, conforme determinação do Meritíssimo Juízo, fls. 545, onde Lê-se:

“Vistos.

..., para avaliação do bem, nomeio o(a) perito(a) Rodrigo Iezzi Tardelli (rodrigo-tardelli@uol.com.br), que deverá ser intimado(a) a estimar seus honorários.”

II VISTORIA.

Da minuciosa vistoria e diligências efetuadas, assim como se verificam nas fotografias apresentadas, em anexo, no presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, em relação ao imóvel, objeto da presente lide, tem-se:

II.1 Localização.

O imóvel, objeto do presente estudo, situa-se na Estrada Seis, s/nº, chácara nº 02, da Gleba C, do loteamento denominado Chácaras Boa Esperança, Distrito de Parelheiros, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme relatório fotográfico em anexo.

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

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

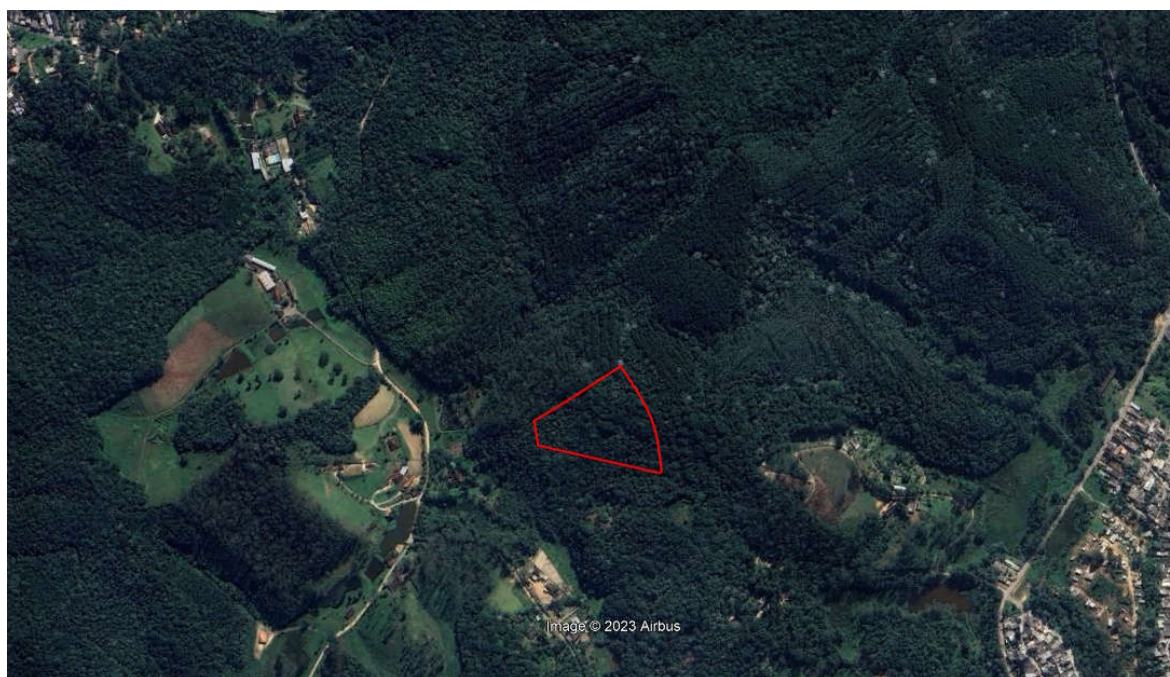
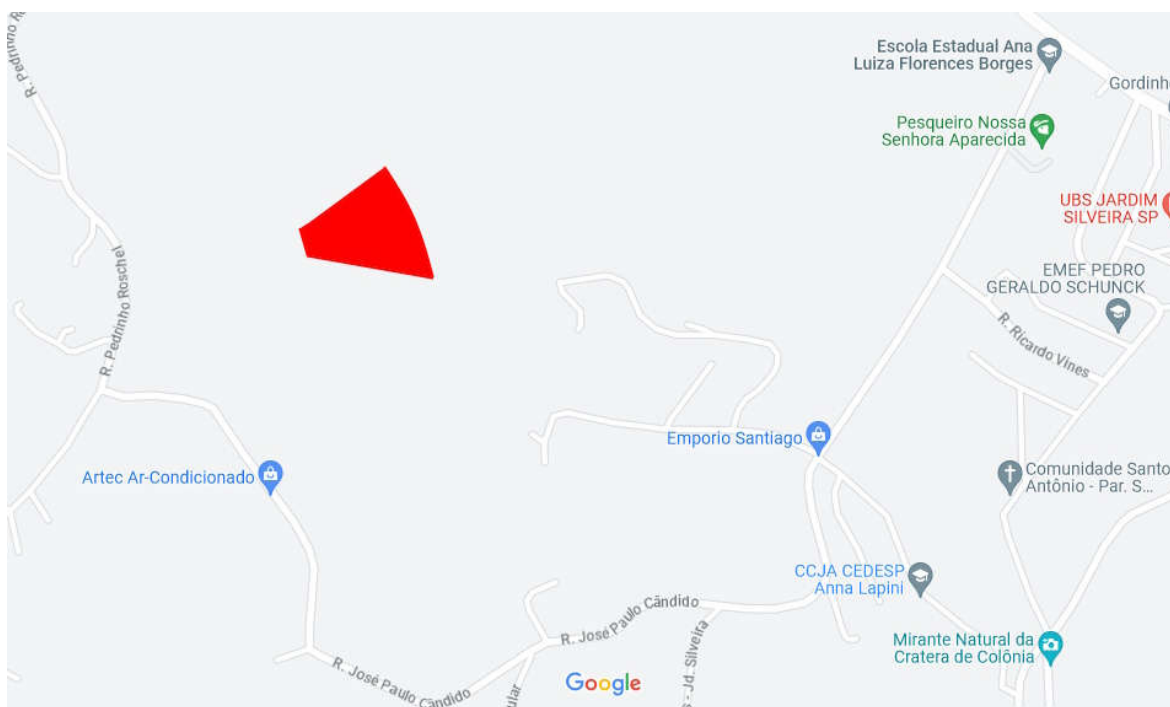
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

A reprodução a seguir ilustra a localização do imóvel:



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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**II.2 Situação em Relação aos Mapas Fiscais.**

Conforme a Planta da Municipalidade do São Paulo, o imóvel em causa é localizado de frente para a Estrada Seis.

Referido imóvel encontra-se em área rural do Município de São Paulo, em um loteamento de chácaras, está cadastrado no INCRA sob nº 638.358.020.435-8.

II.3 Melhoramentos e Características Locais.

O local, em uma via, é característico de áreas rurais, uma vez que se encontra na área de zoneamento da cidade de São Paulo classificada como Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural (ZPDSr).

Trata-se de terreno irregular, topografia em aclive em relação a via para a qual entesta, que apresenta a seguinte descrição, conforme matrícula:

“TERRENTO constante da chacara nº 2, Gleba C, do loteamento denominado Chácaras Boa Esperança, Distrito de Parelheiros, medindo 154,00 m de frente para a Estrada nº 6, e da frente aos fundos de um lado mede 140,00 m, confrontando com a chacara nº 1, de outro lado mede 125,00 m, confrontando com a chacara 3, nos fundos mede 19,00 m, confrontando com Jacob Reimberg Filho, encerrando a área de 10.490,00 m². INCRA: - 638.358.020.435-8 – área total 1,0 – fração – mínima de parcelamento 1.0 – mod. Fiscal 5,0 – nº de mod. Fiscal – 0,20.”

O imóvel avaliando atualmente está vago, quando foi efetuada a vistoria.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**III. - AVALIAÇÃO.****III.1- Valor do Terreno.**

Por se tratar de Zona Rural, para a avaliação do terreno será utilizado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada “Avaliação de Imóveis Rurais”, Editora Aprenda Fácil, ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno;

AT = Área do Terreno;

Vu = Valor unitário básico de terreno.

Através dos critérios fixados nos parágrafos anteriores e devidamente justificado no anexo II e III do presente trabalho, tem-se, então, para o cálculo do valor da área do imóvel em questão o seguinte:

VT = Valor total do imóvel matriculado

Área total = At = 10.490,00 m²

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

Média Saneada = R\$ 28,80 / m²

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VAT = qmf x At

VT = R\$ 28,80 / m² x 10.490,00 m²

VT = R\$ 302.112,00

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 302.000,00
(trezentos e dois mil reais)
Válido para junho 2.023

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

V. ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 07 (sete) folhas, vindo esta última datada e assinada.

- Anexo I – Fotos Elucidativas;
- Anexo II – Pesquisa de Valor Unitário;
- Anexo III – Metodologia Aplicada;
- Anexo IV – Planta Parcial do Loteamento;
- Anexo V – Matrícula do Imóvel.

Termos, em que

P. deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

ANEXO I

FOTO 01



VISTA PARCIAL DA ESTRADA SEIS, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO, À ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA ESTRADA OBSERVA.

FOTO 02



VISTA PARCIAL DA ESTRADA SEIS, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO, À DIREITA DE QUEM DA MENCIONADA ESTRADA OBSERVA.

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

FOTO 03



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 05



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 07



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 08



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 09



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 10



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 11



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 12



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

FOTO 13



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 14



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

ANEXO II

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Estrada Seis;

Loteamento Chácaras Boa Esperança;

Distrito de Parelheiros;

Município de São Paulo;

Estado de São Paulo;

Pesquisador: Eng. Péricles B. L. do Espírito Santo.

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

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Rua do Jusa
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	7.200,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO/m ²	R\$ 476.012,26
ÁREA CONSTRUÍDA	200,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 670.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia e Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 193.987,74	
B) Área	7.200,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	0,91
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	0,96
H) Fator Acesso	1,00 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,894602	0,90

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 31,82/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Rua Seresta do Amor
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.800,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 444.841,37
ÁREA CONSTRUÍDA	200,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 55.158,63	
B) Área	1.800,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,10
H) Fator Acesso	1,00 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,858317	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 27,45/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Rua José Humberto Branca
BAIRRO	Colônia - Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.400,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 290.317,97
ÁREA CONSTRUÍDA	115,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 59.682,03	
B) Área	1.400,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	0,9 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,858317	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 32,93/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Estrada Engenheiro Marsilac
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	44.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 340.837,70
ÁREA CONSTRUÍDA	320,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.159.162,30	
B) Área	44.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,15	0,91
F) Fator Topografia	1,20 / 1,00	0,91
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,11 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,675346	0,68

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 24,73 / m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Rua Ângelo Cartelani
BAIRRO	Jardim Roschel, Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.652,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.333.531,66
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.400.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 66.468,34	
B) Área	1.652,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	0,88
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	0,9 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,855315	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 30,97/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 06

LOCAL	Rua Sinfonia Inacabada
BAIRRO	Parque Florestal - Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.130,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 404.271,72
ÁREA CONSTRUÍDA	150,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 450.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 45.728,28	
B) Área	1.130,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	0,88
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	0,9 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,861535	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 31,38/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 07

LOCAL	Rua Sinfonia Inacabada
BAIRRO	Parque Florestal - Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.500,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO/m ²	R\$ 217.518,12
ÁREA CONSTRUÍDA	100,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 250.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 32.481,88	
B) Área	1.500,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,20 / 1,00	0,91
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,00	0,96
H) Fator Acesso	1,20 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,857126	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 36,26 / m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 08

LOCAL	Estrada Engenheiro Marsilac
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	6.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 62.387,01
ÁREA CONSTRUÍDA	150,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 157.612,99	
B) Área	6.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,10
H) Fator Acesso	1,11 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,901752	0,90

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 28,92 / m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 09

LOCAL	Rua Américo Coxa
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	2.300,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 707.556,61
ÁREA CONSTRUÍDA	240,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 790.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 82.443,39	
B) Área	2.300,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,847593	0,85

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 30,38/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 10

LOCAL	Rua do Jusa, nº 1.000
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Sales Imóveis Ltda
TELEFONE	(11) 2899-7600
DIMENSÕES	1.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 579.398,36
ÁREA CONSTRUÍDA	250,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 610.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 30.601,64	
B) Área	1.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	0,91
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,91
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,863084	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 31,69/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 11

LOCAL	Rua Jorge Leal Gonçalves Pereira
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.110,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 205.467,34
ÁREA CONSTRUÍDA	120,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 230.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 24.532,66	
B) Área	1.110,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	0,79
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	0,88
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,20 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,861773	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 28,91/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 12

LOCAL	Rua Sinfonia Inacabada
BAIRRO	Parque Florestal - Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	1.500,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO/m ²	R\$ 193.516,66
ÁREA CONSTRUÍDA	100,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 250.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 56.483,34	
B) Área	1.500,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,91
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	0,96
H) Fator Acesso	1,00 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,857126	0,86

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 32,27/ m^2.$$

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

ELEMENTO DE Nº 13

LOCAL	Estrada Engenheiro Marsilac
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	6.000,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 62.387,01
ÁREA CONSTRUÍDA	150,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 220.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 157.612,99	
B) Área	6.000,00 m ²	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	1,00
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,10
H) Fator Acesso	1,20 / 0,9	1,05
I) Fator de Área	0,901752	0,90

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 28,43 / m^2.$$

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 29/06/2023 às 11:08, sob o número WSTA23705388240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0189342-64.1999.8.26.0002 e código T181DN2a.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTO DE Nº 14

LOCAL	Rua Américo Coxa
BAIRRO	Parelheiros
CIDADE	São Paulo
DATA	19/06/2.023
FONTE	Internet – chave na mão
INFORMANTE	Imobiliária Prohabitar Imóveis
TELEFONE	(11) 5669-7944
DIMENSÕES	2.300,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 707.556,61
ÁREA CONSTRUÍDA	240,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 790.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe I
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 82.443,39	
B) Área	2.300,00	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	1,00 / 1,00	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,15 / 1,15	1,00
F) Fator Topografia	1,00 / 1,00	0,87
G) Fator Hidrografia	1,00 / 1,00	1,00
H) Fator Acesso	1,00 / 0,9	1,00
I) Fator de Área	0,847593	0,85

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 30,38/ m^2.$$

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

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/m ²)
01	R\$ 31,82
02	R\$ 27,45
03	R\$ 32,93
04	R\$ 24,73
05	R\$ 30,97
06	R\$ 31,38
07	R\$ 36,26
08	R\$ 29,92
09	R\$ 30,38
10	R\$ 31,69
11	R\$ 28,91
12	R\$ 32,27
13	R\$ 28,43
14	R\$ 30,38
TOTAL	R\$ 427,52

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\underline{\text{R\$ 427,52}} = \text{R\$ 30,54} / \text{m}^2$$

14

Limite Inferior (-30%) = R\$ 21,38/ m².

Limite Superior (+30%) = R\$ 39,70/ m².

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

ANEXO III

1. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra” – ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1.997, “Princípios de Engenharia de Avaliações”, Editora Pini, 4ª. Edição), são mostradas abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV – Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

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

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

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

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

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

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	<p>Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>
Bom	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p>	<p>Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>

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

	<p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	
Normal	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p> <p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	<p>Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>
Regular	<p>Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.</p>	<p>Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>

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

	<p>Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.</p>	
Ruim	<p>Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.</p>	<p>Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.</p>
Muito Ruim	<p>Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.</p>	<p>Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocupação regional e natural do imóvel.</p>

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00

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 29/06/2023 às 11:08, sob o número WSTA23705388240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0189342-64.1999.8.26.0002 e código T81DN2a.

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

Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza.....0,10

Reserva Florestal.....0,10

Efetuu-se a coleta dos dados de mercado na finalidade de determinar o valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região onde se localiza o imóvel avaliando, neste sentido, efetuou-se, junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 30,54 / m^2$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 30,54 / m² (trinta reais e cinquenta e quatro centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

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

ANEXO IV

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

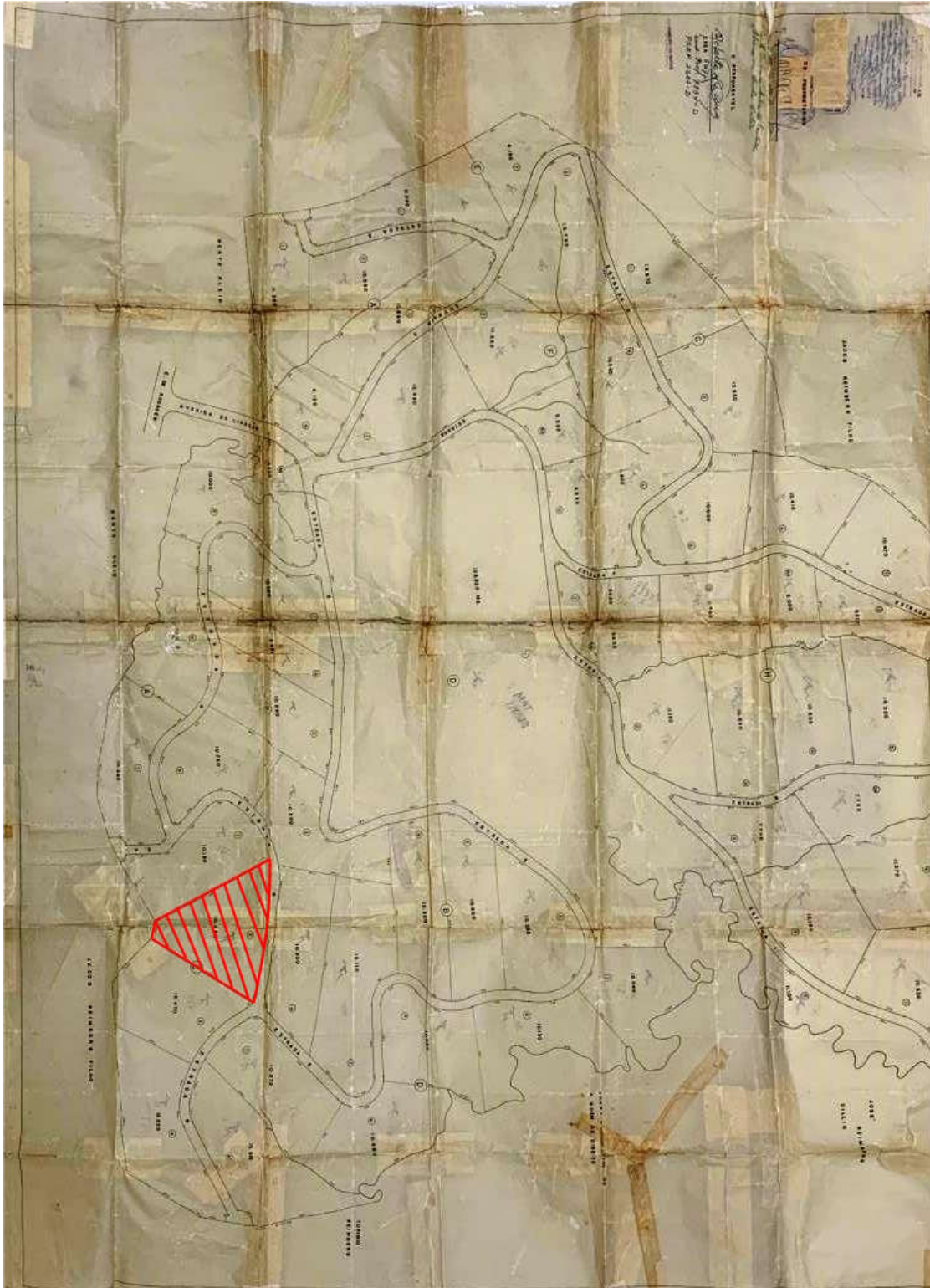
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



ANEXO V

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

180.581

01

São Paulo, 03 de fevereiro de 19 86

IMÓVEL: TERRENO constante da chácara nº 2, Gleba C, do loteamento denominado Chácara Boa Esperança, Distrito de Parelheiros, medindo 154,00 m de frente para a Estrada nº 6, e da frente aos fundos de um lado mede 140,00 m confrontando com a chácara nº 1, de outro lado mede 125,00 m confrontando com a chácara nº 3, nos fundos mede 19,00 m confrontando com Jacob Reimberg Filho, encerrando a área de 10.490,00 m². INCRÁ:- 638.358.020.435-8 - área total 1,0 - fração mínima de parcelamento 1,0 - mod. fiscal 5,0 - nº de mod. fiscal - 0,20.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO FERREIRA DE CASTILHO NETO (RG nº 374.184-SP), médico e sua mulher EDITH PENTEADO SILVA DE CASTILHO (RG nº 807.304 - SP), do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, inscritos no CPF 020.574.258-00, residentes e domiciliados nesta Capital e Rua 13 de Maio nº 1.062.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 156.189 desta Cartório.

LOTEAMENTO: 408.

SEVALDO MARCHI, Oficial Mº

R.1/ 180.581: Por escritura de 16 de outubro de 1.985, retificadas por outra de 30 de dezembro de 1.985, ambas do Tabelionato do 3º Subdistrito - Ibirapuera, desta Capital (Livro 115 - fls. 53 e 129 vº), o imóvel foi VENDIDO a BLINDAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CGC nº 54.778.360/0001-48), com sede neste Capital e Alameda dos Aicás nº 927 - Moema, pelo valor de R\$ 5.631.451 Data da matrícula.

SEVALDO MARCHI, Oficial Mº

Av.2/ 180.581: O imóvel objeto desta matrícula continua vinculado à inscrição de loteamento nº 408, e margem da qual serão praticados os atos que objetivem direitos sobre o mesmo. Data da matrícula.

SEVALDO MARCHI, Oficial Mº

"continua no verso"

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail:sac@liri.com.br - Site: www.liri.com.br

Pág:00001 /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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

matrícula 180.581	ficha 1 verso
----------------------	---------------------

R.3/180.581:- Por escritura de 13 de outubro de 1987, do 7º Cartório de Notas desta Capital, livro 4.521 folhas 234, BLIN DAGE-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, já qualificada, VENDEU o imóvel a ALVARO BARBOSA, RG.320.561-SP e CIC. número 001.217.708-34, cartorário, e sua mulher MARIA DA GLÓRIA CO-TRIM BARBOSA, RG.760.144-SP e CIC.006.117.008-91, serventaria da Justiça, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Lourenço de Almeida nº 763, apto. 101, pelo valor de CZ\$ 423.000,00.-
 Data:- 4 de outubro de 1987.

[Assinatura]
 SEBASTIÃO MARCHI, Oficial Público

Av.4/180.581:- ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
 Pela escritura lavrada em 06 de setembro de 2007, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itapeverica da Serra, deste Estado, no livro 465, folhas 132, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado no INCRA sob o nº 638.358.435-8; denominação do imóvel rural: Chac. 2 GL C; área total: 1.0000; classificação fundiária: minifúndio; indicações para localização do imóvel rural: Parelheiros; mod. rural(HA): 0,0000; nº mod. rurais: 0,00; mod. fiscal (HA): 5,0000; nº mod. fiscais: 0,2000; FMP (HA): 2,0000; e número do imóvel na Secretaria da Receita Federal: 3.840.555-5, conforme prova o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, referente ao exercício de 2006, 2007, 2008 e 2009, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR - DIAC, expedido para o exercício de 2009, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil.
 Data:- 21 de julho de 2010.

[Assinatura]
 CELSO AP. LEITE BARROSO
 Escrevente Autorizado

R.5/180.581:- VENDA E COMPRA
 Pela escritura lavrada em 06 de setembro de 2007, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itapeverica da Serra, deste Estado, no livro 465, folhas 132, o ESPÓLIO DE ÁLVARO BARBOSA, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.217.708-34, representado e autorizado nos termos de alvará judicial, vendeu o imóvel a EDNA VIEIRA DA CUNHA, portadora da carteira de identidade RG nº 21.466.957-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.386.038-44, brasileira,

- Continua na ficha 02 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2023 às 11:08, sob o número WSTA23705388240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0189342-64.1999.8.26.0002 e código Y8IDN2a.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula **180.581** ficha **02**

Continuação

solteira, maior, comerciante, residente e domiciliada na Rua Utucura, nº 25, na Cidade Ipava, pelo preço de R\$4.583,33, em cumprimento ao Instrumento particular de 12/04/1999, não registrado.
 Data:- 21 de julho de 2010.


CELSO AP. LEITE BARROSO
 Escrevente Autorizado

R.6/180.581:- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 30 de junho de 2010, pelo 1º Tabelião de Notas de Itapeverica da Serra, deste Estado, no livro 505, fl. 317, **EDNA VIEIRA DA CUNHA**, solteira, já qualificada, representada por Expedito Alves de Alcântara Filho, inscrito no CPF/MF sob nº 063.599.108-02, doou o imóvel a **MARIA APARECIDA GUEDES DE ALCANTARA**, portadora da carteira de identidade RG nº 15.905.862-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 045.284.628-50, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Afeganistão, nº 107, Jardim Solange, pelo valor estimativo de R\$4.583,33.
 Data:- 04 de maio de 2011.


Roge Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

Av.7/180.581:- PENHORA (Prenotação nº 1.098.420 - 03/12/2014)

Pelo termo de penhora e depósito de 19 de novembro de 2014, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 0189342.64.1999.8.26.0002) da ação de Execução de Título Extrajudicial - Direito Civil, movida por **JOAQUIM JULIO BERNARDES**, RG nº 5.122.350-8 e CPF nº 226.648.318-87, brasileiro, divorciado, aposentado, residente à Rua da Glória, nº 115, Itanhaém, neste Estado, contra **IMOBILIÁRIA ALCANTARA LTDA**, CNPJ nº 57.858.920/0001-62, e **MARIA APARECIDA GUEDES DE ALCANTARA**, CPF nº 045.284.628-50, o imóvel foi penhorado, tendo sido dado à causa o valor de R\$ 12.791,90 e nomeada depositária **MARIA APARECIDA GUEDES DE ALCANTARA**.
 Data: 15 de dezembro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES:10111645824
 Hash: 32F31566CAD58F348E408003DB0F5D33
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➔

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
 E-mail: isao@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

Pág: 00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2023 às 11:08, sob o número WSTA23705388240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0189342-64.1999.8.26.0002 e código T8IDN2a.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 302.000,00

Data inicial: 6/2023

Data de atualização: 2/2024

Valor atualizado: R\$ 306.430,50

O valor **R\$ 302.000,00** de **6/2023** atualizado até **2/2024** é **R\$ 306.430,50**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)