

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**9**

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



**FOTO 03**

Vista parcial do estacionamento.



**FOTO 04**

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 05**

Vista do playground.



**FOTO 06**

Vista geral do condomínio.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 07**

Vista da churrasqueira.



**FOTO 08**

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 09**

Vista da identificação do apartamento.



**FOTO 10**

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

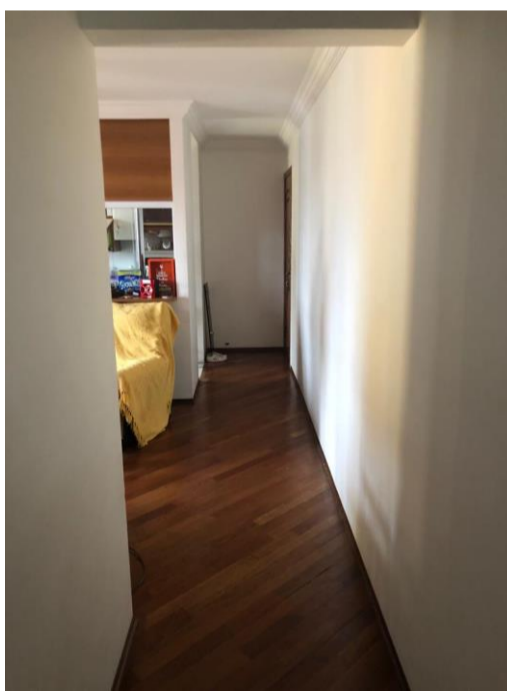
**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 11**

Vista da cozinha.



**FOTO 12**

Vista do corredor.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 13**

Vista do quarto 01.



**FOTO 14**

Vista do banheiro.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**FOTO 15**

Vista do quarto 02.



**FOTO 16**

Vista do quarto 03.

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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.

**IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO**

Valor Unitário ..... = 4.749,13/m<sup>2</sup>

Área útil..... = 60,22m<sup>2</sup>

Svaga = 10,00 m<sup>2</sup> (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (60,22 + 0,5 x 10,00 m^2) x R\$ 4.749,13/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 309.738,26$$

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**18****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço apartamento nº 84-J, localizado no 8º pavimento do EDIFÍCIO MONACO, integrante do “CONDOMÍNIO GRAND PRIX”-Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 08 (oito) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)** para setembro de 2019.

O Valor do apartamento nº 84-J, localizado no 8º pavimento do EDIFÍCIO MONACO, integrante do “CONDOMÍNIO GRAND PRIX” foi calculado em:

**R\$ 310.000,00**  
**(Trezentos e dez mil reais)**

**Válido para setembro de 2.019.**

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**19****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 19 (dezenove) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 30 de setembro de 2.019.



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**  
ARQUITETO URBANISTA  
CREA N° 5061252741/D

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

---

**20**

# **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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,751 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,00

**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 (RS) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : NRE IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 440 TELEFONE : (11)-940306695  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.640,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.640,63
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,691 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,00  
**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 (RS) : 335.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : NRE IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 560 TELEFONE : (11)-940306695  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.710,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 327,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.038,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0695
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 30/09/2019 às 16:50, sob o número WSTA19706147012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049124-07.2015.8.26.0002 e código A445ACB.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
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): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

**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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : DORA IMÓVEL  
CONTATO : REF: 0026 TELEFONE : (11)-55108388  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -151,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.348,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9663
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
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): 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

**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 (RS) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : DOLUDA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: AP1068 TELEFONE : (11)-984313130  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -166,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.783,32
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9663
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

25

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,751 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

**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 (RS) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : DOLUDA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: AP1045 TELEFONE : (11)-984313130  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.650,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.650,00
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
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): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 60,00

## 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 (RS) : 318.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : IVANILDA CONSULTORA DE IMÓVEIS  
CONTATO : REF: IVY0318 TELEFONE : (11)-986678042  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.770,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -160,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.609,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9663
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
 SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

**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 (RS) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : POSSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
 CONTATO : REF: SA17197 TELEFONE : (11)-986678042  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.800,00
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 30/09/2019 às 16:50, sob o número WSTA19706147012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049124-07.2015.8.26.0002 e código A445ACB.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2019  
SETOR : 122 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ESTRADA DE ITAPECERICA NÚMERO : 1.187  
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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 342,86  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

**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 (RS) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : 2AP IMÓVEIS  
CONTATO : REF: AP1076 TELEFONE : (11)-994185985  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.123,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.123,08
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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

---

**29**

# **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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## **CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **Método Comparativo**

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do 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 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do 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:**

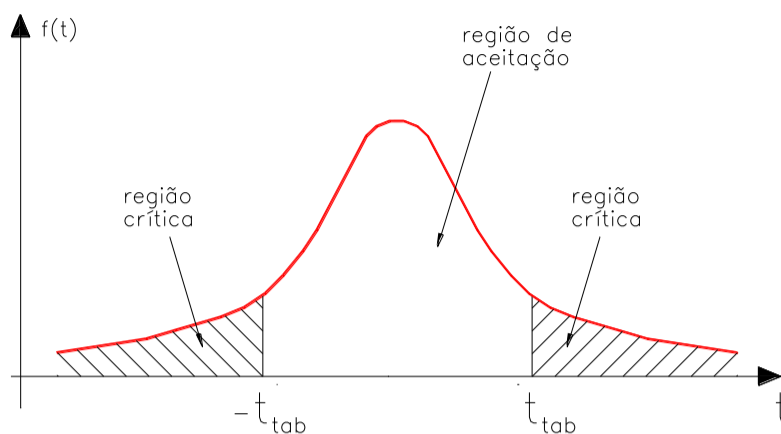
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

## AVALIAÇÃO

### I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do apartamento**

#### I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**36**

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

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.640,63	4.640,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.710,94	5.038,18	1,0695
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.500,00	4.348,47	0,9663
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.950,00	4.783,32	0,9663
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.650,00	4.650,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.770,00	4.609,38	0,9663
<input checked="" type="checkbox"/>	7 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	4.800,00	4.800,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 ESTRADA DE ITAPECERICA ,1.187	5.123,08	5.123,08	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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

37

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de setembro/2019;**

•**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**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4.640,63	4.640,63
2	4.710,94	5.038,18
3	4.500,00	4.348,47
4	4.950,00	4.783,32
5	4.650,00	4.650,00
6	4.770,00	4.609,38
7	4.800,00	4.800,00
8	5.123,08	5.123,08

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

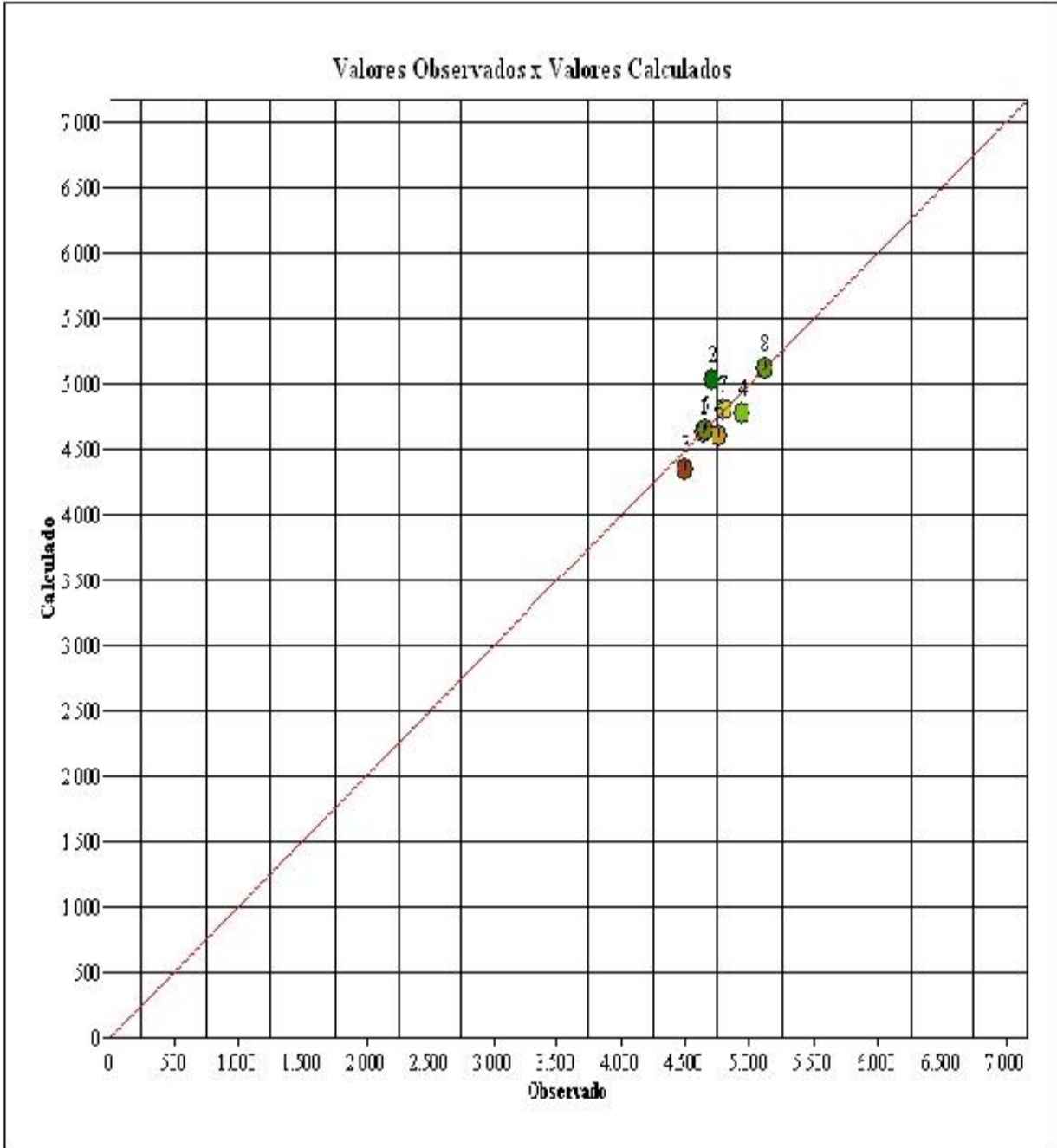
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**39**

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1049124

DATA : 24/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - 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 22 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 30/09/2019 às 16:50, sob o número WSTA19706147012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049124-07.2015.8.26.0002 e código A445ACB.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.768,08  
Desvio Padrão : 194,74  
- 30% : 3.337,66  
+ 30% : 6.198,50

Coefficiente de Variação : 4,0800

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.749,13  
Desvio Padrão : 247,50  
- 30% : 3.324,39  
+ 30% : 6.173,87

Coefficiente de Variação : 5,2100

**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 dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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\$): 4.749,13

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.749,13000

VALOR TOTAL (R\$): 285.992,61

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.625,31

INTERVALO MÍNIMO : 4.625,31

INTERVALO MÁXIMO : 4.872,95

INTERVALO MÁXIMO : 4.872,95

**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.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)