

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FOROREGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 0018826-44.2018.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Repte:* CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TONS DO TANGARÁ.**

***Reqdo:* JORGE AUGUSTO FONSECA.**

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

2**ÍNDICE**

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 17
V. CONCLUSÃO	PÁG. 18
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 19

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

3**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do conjunto nº 210, localizado no 2º pavimento do “EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL”, situado na Avenida Dr. Cardoso de Mello nº 1470 – Vila Olímpia – 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.

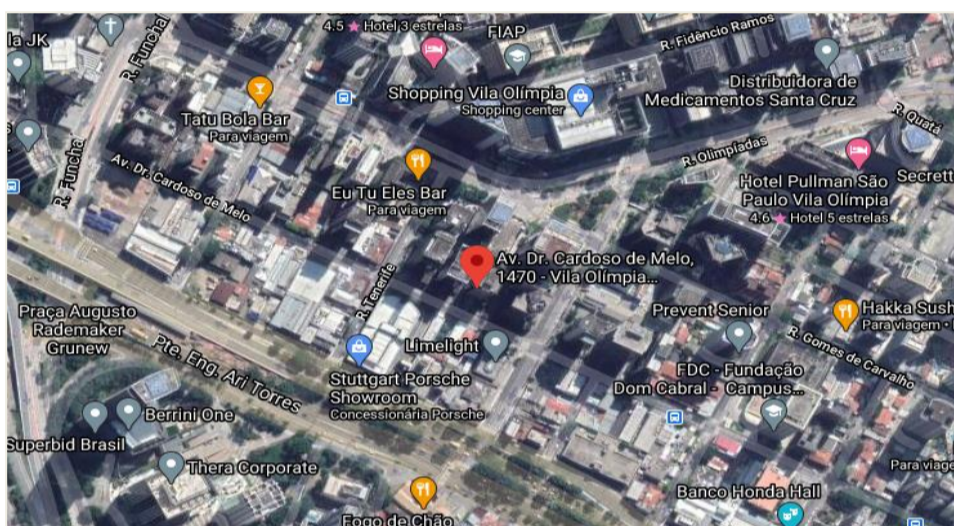
Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

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

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será conjunto nº 210, localizado no 2º pavimento do “EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL”, situado na Avenida Dr. Cardoso de Mello nº 1470 – Vila Olímpia – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

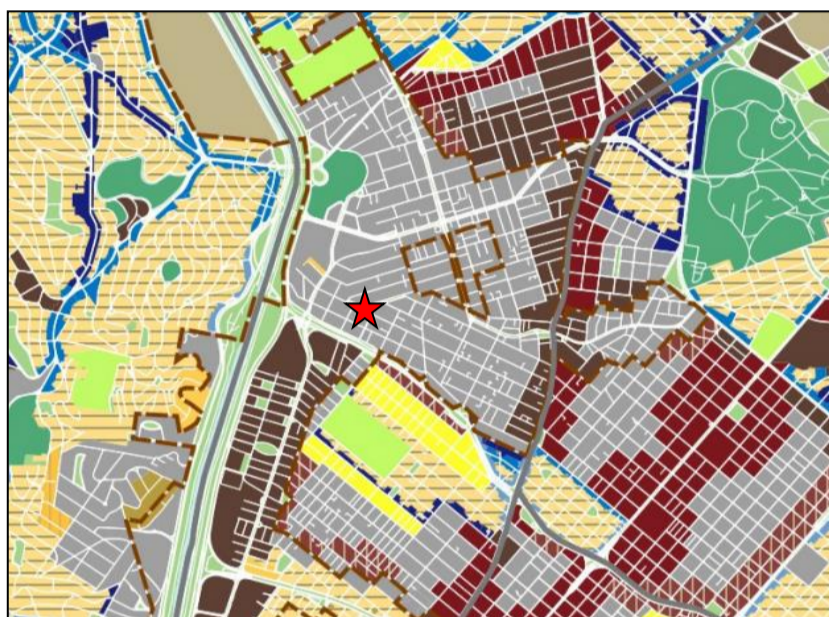
**II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, na 9ª Zona Comercial Padrão Alto das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZC – 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 médico hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

6

II.3 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: CONJUNTO N° 210, localizado no 2° pavimento do EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL, situado na Avenida Dr. Cardoso de Mello n° 1470, no 28° Subdistrito – Jardim Paulista, com a área privativa de 35,350 m², área comum de divisão não proporcional de 24,670 m², área comum de divisão proporcional de 19,707 m², área total de 79,727 m², e a fração ideal de terreno e de partes comuns de 0,7180%, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, de uso comum e indeterminada, sujeita ao uso de manobrista. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.350,00 m².

CONTRIBUINTE: 299.079.0013-1 (maior área).

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		4° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 03 de	março de 2000
143.581	01		

IMÓVEL: CONJUNTO n° 210, localizado no 2° pavimento do EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL, situado na Avenida Dr. Cardoso de Mello n° 1470, no 28° Subdistrito – Jardim Paulista, com a área privativa de 35,350m², área comum de divisão não proporcional de 24,670m², área comum de divisão proporcional de 19,707m², área total de 79,727m², e a fração ideal de terreno e de partes comuns de 0,7180%, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, de uso comum e indeterminada, sujeita ao uso de manobrista. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.350,00m².

CONTRIBUINTE: 299.079.0013-1 (maior área).

PROPRIETÁRIOS: ADALBERTO BUENO NETTO, RG n° 3.870.126-SSP/SP, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher SUZANA VON NIELANDER BUENO NETTO, brasileira, historiadora, RG n° 4.779.341-SSP/SP, inscritos no CPF/MF. n° 703.650.678-49, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua José de Cristo Moreira n° 110, 8° andar (40,3222%); ARTUR DOS SANTOS FERREIRA, engenheiro, RG n° 2.654.045-9-SSP/SP, CPF/MF. n° 018.961.998-87, e sua mulher MARIA CELESTE VENTURA FERREIRA, arquiteta, RG n° 3.321.667-8-SSP/SP, CPF/MF. n° 680.621.508-44, portugueses, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua José de Cristo Moreira n° 110 – 6° andar (40,5666%); e FERNANDO DE SOUSA REIS FILHO, solteiro, RG n° 3.547.895-SSP/SP, CPF/MF. n° 271.909.278-91, brasileiro, engenheiro civil, domiciliado nesta Capital, com escritório na Avenida Eusébio Matoso n° 390 (19,1111%).

REGISTROS ANTERIORES: R.01, feito em 21 de outubro de 1996, R.05 (especificação) feito em 03 de março de 2000, na Matrícula n° 123.645, deste Registro (Matrícula aberta por Ofício).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua no verso

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.brEste documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2020 às 16:28, sob o número WSTA20707714397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018826-44.2018.8.26.0002 e código CEB075B.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

7**II.3.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Condomínio denominado “**EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL**”, é composto por 1 torre com andar térreo e 11 pavimentos, 12 conjuntos por pavimento, 3 elevadores, escada de emergência e 2 subsolos onde a unidade avaliada possui 1 vaga indeterminada.

Na área comum localiza-se o hall com recepção e cafeteria.

Da Sala

A sala possui a seguinte distribuição:

1 Banheiro e 1 sala.

-Área:

Área útil..... = 35,350 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 20anos.

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

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira e granito no banheiro.

-**Paredes:** Pintura em látex.

-**Forros:** Forro em gesso tabicado.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

Em vistoria foi constatado que o conjunto nº 210 esta integrado com o conjunto vizinho, portanto as fotografias que serão apresentadas a seguir correspondem a sala objeto da ação e sua integração.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do Edifício.



FOTO 02

Vista aproximada da fachada.

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 14/12/2020 às 16:28, sob o número WSTA20707714397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018826-44.2018.8.26.0002 e código CEB075B.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



FOTO 03

Vista do hall de entrada.

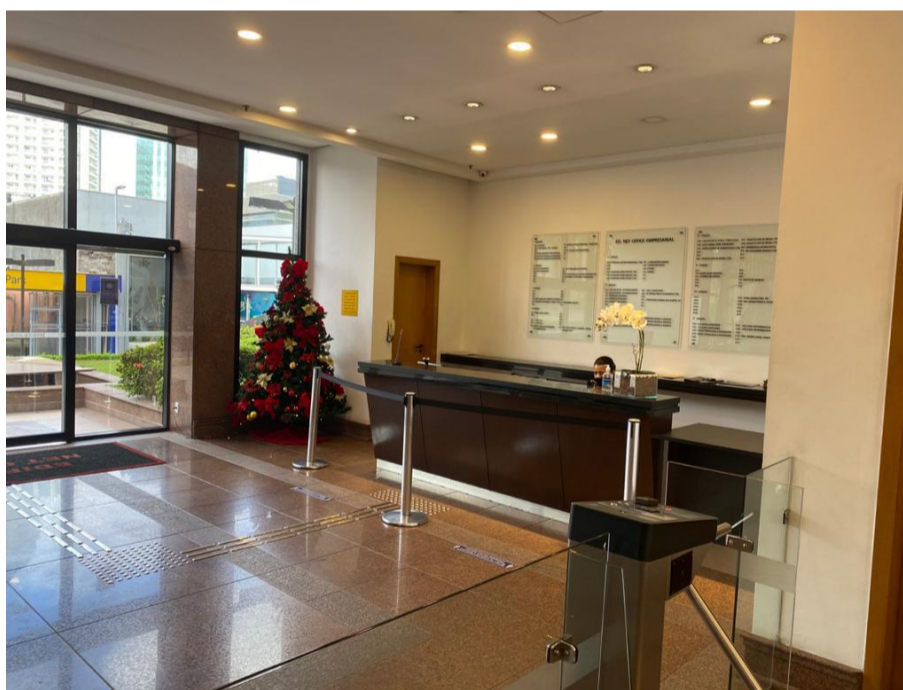


FOTO 04

Vista da recepção.

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



FOTO 05

Vista da cafeteria.



FOTO 06

Vista do hall de elevadores.

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

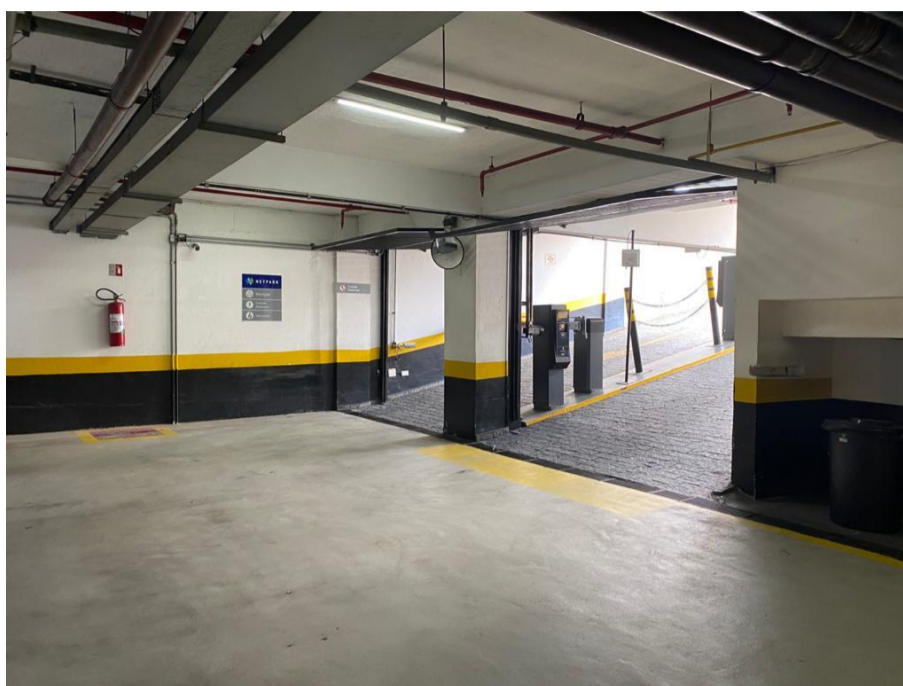


FOTO 07

Vista do subsolo.

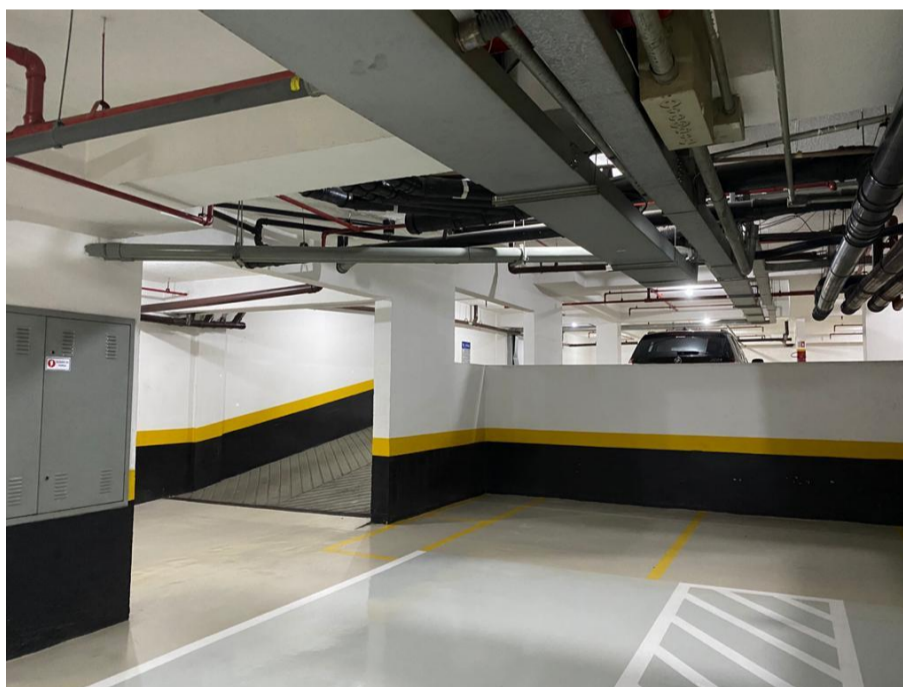


FOTO 08

Vista do subsolo.

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

13



FOTO 09

Vista da sala.



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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista do banheiro.



FOTO 12

Vista da área de espera.

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 DA SALA.

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 sala 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.

Valor Unitário = 10.352,37/m²

Área útil..... = 35,350m²

Svaga = 10,00 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do sala:

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

$$V_{Imóvel} = (35,350 + 0,5 x 10,00 m^2) x R\$ 10.352,37/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 417.718,13$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do conjunto nº 210, localizado no 2º pavimento do “EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL”- Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 06 (seis) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)** para dezembro de 2020.

O Valor do conjunto nº 210, localizado no 2º pavimento do “EDIFÍCIO NET OFFICE EMPRESARIAL” foi calculado em:

R\$ 420.000,00
(quatrocentos e vinte mil reais)

Válido para dezembro de 2.020.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 17 (dezesete)folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 14 de dezembro de 2.020.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA N° 5061252741/D
CAU nº 64054-9

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

18

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

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : REMAX URBAN
CONTATO : REF: SA0049 TELEFONE : (11)-42101616
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.459,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.459,46
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
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 14/12/2020 às 16:28, sob o número WSTA20707714397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018826-44.2018.8.26.0002 e código CEB075B.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FERNANDES LUCENA
CONTATO : REF: CJ18198 TELEFONE : (11)-55021010
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.486,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.486,49
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.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 33,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : HIRATA IMÓVEIS
CONTATO : REF: SA0244 TELEFONE : (11)-55944627
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.090,91
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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICASPADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 38,00

FATORES ADICIONAISADICIONAL 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) : 446.160,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LIMÓVEIS
CONTATO : REF: LVR1897 TELEFONE : (11)-961637380
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.566,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.566,95
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 TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 38,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TUFIMÓVEIS
CONTATO : REF: 3687 TELEFONE : (11)-38459000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.657,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.657,89
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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

24

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO NÚMERO : 1470
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: 1.350,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICASPADRÃO : escritório fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,761 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 74,00

FATORES ADICIONAISADICIONAL 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) : 892.320,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ELLO
CONTATO : REF: CJ1415 TELEFONE : (11)-51890021
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.852,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.852,54
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 TARDELLI

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

25

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 14/12/2020 às 16:28, sob o número WSTA20707714397. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018826-44.2018.8.26.0002 e código CEB075B.

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 sala 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 salaem 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:**

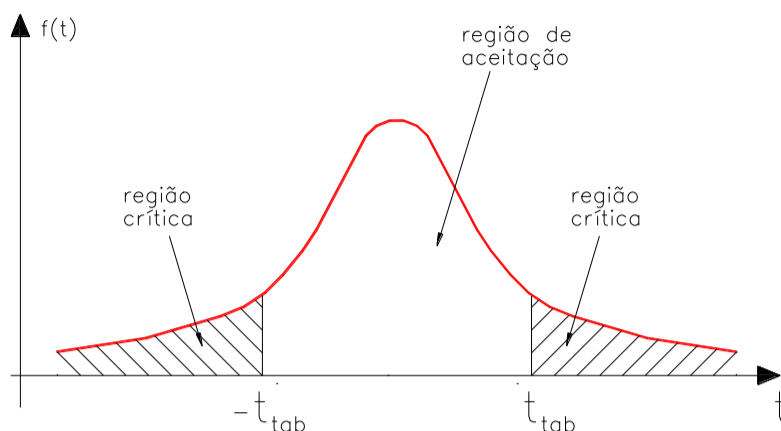
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 dasala**

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-econômico 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 N° 64054-9**32**

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 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	10.459,46	10.459,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	9.486,49	9.486,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	10.090,91	10.090,91	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	10.566,95	10.566,95	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	10.657,89	10.657,89	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO ,1470	10.852,54	10.852,54	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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de dezembro/2020;**

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

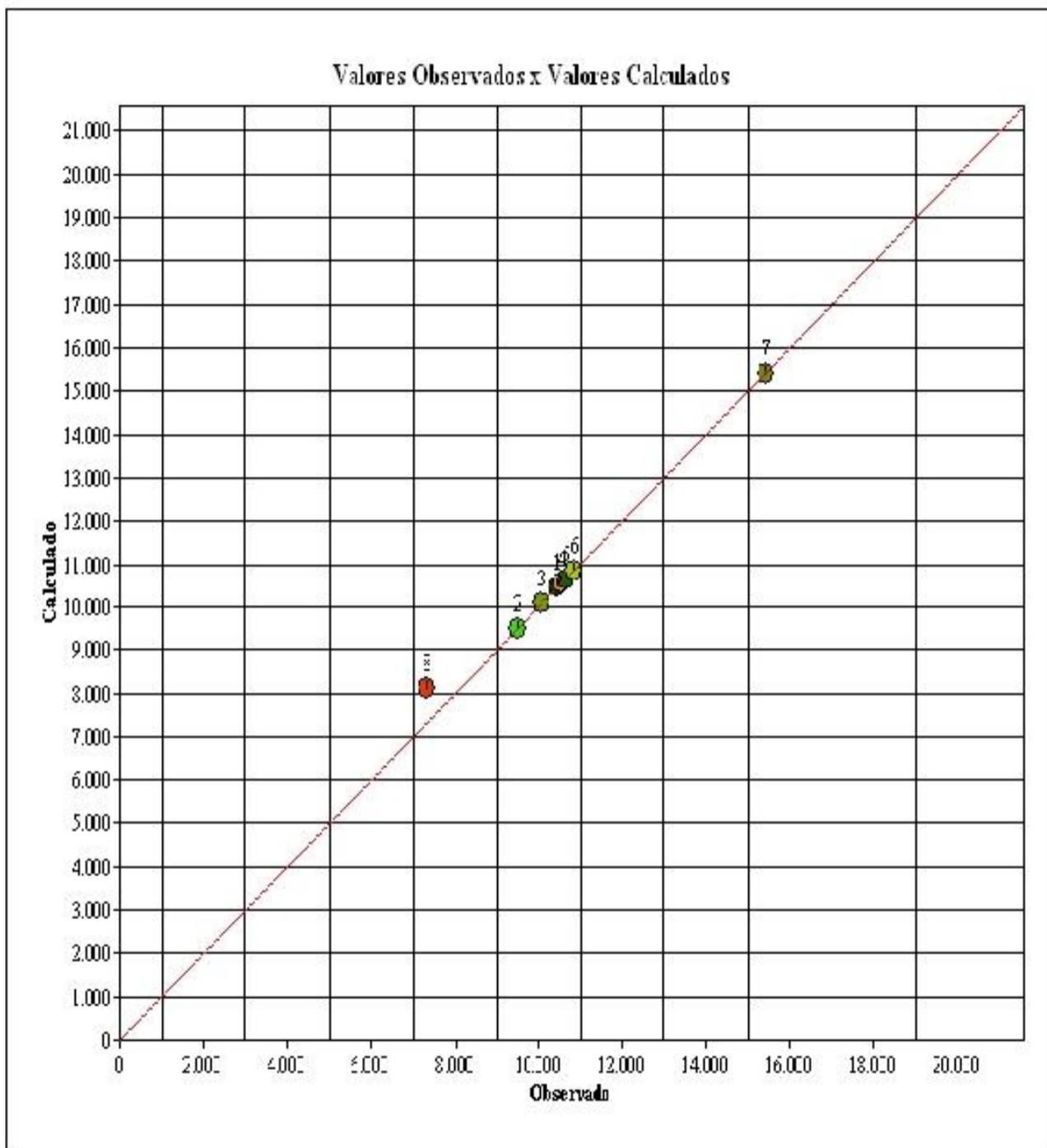
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.459,46	10.459,46
2	9.486,49	9.486,49
3	10.090,91	10.090,91
4	10.566,95	10.566,95
5	10.657,89	10.657,89
6	10.852,54	10.852,54

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**35****MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0018826

DATA : 10/12/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - 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	escritório fino
<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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**36****VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 10.352,37

Desvio Padrão : 493,79

- 30% : 7.246,66

+ 30% : 13.458,08

Coeficiente de Variação : 4,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.352,37

Desvio Padrão : 493,79

- 30% : 7.246,66

+ 30% : 13.458,08

Coeficiente de Variação : 4,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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\$): 10.352,37

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.352,37000

VALOR TOTAL (R\$) : 365.956,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.054,82

INTERVALO MÍNIMO : 10.054,82

INTERVALO MÁXIMO : 10.649,92

INTERVALO MÁXIMO : 10.649,92

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