

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

1

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

PROCESSO Nº 0039876-92.2019.8.26.0002

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Reqte: ANALICE SANCHES CALVO.

Reqdo: NICOLAE PRODANOF E OUTRO.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 21
V. CONCLUSÃO	PÁG. 22
VI. QUESITOS	PÁG. 23
VII. ENCERRAMENTO	PÁG. 25

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – BLOCO VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas, nº 435 – Jardim Asturias – Guarujá / SP.

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

II. - VISTORIA.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – BLOCO VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas, nº 435 – Jardim Asturias – Guarujá / SP, conforme mapa de localização abaixo:

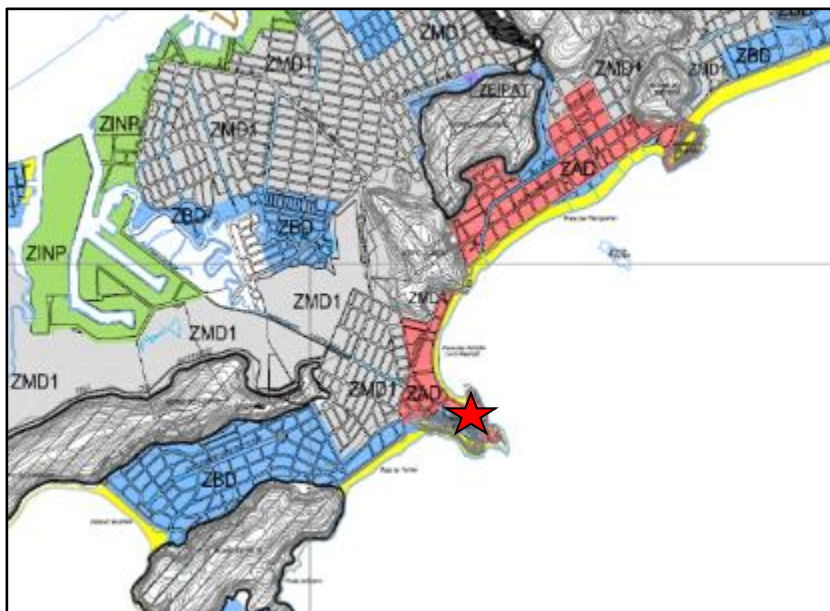


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 6ª Zona Incorporações Padrão Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZAD – Zona de Alta Densidade.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: Apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – Bloca VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas nº 435, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, contendo a área real privativa de 251,0600 m², a área real comum de 127,0402 m², incluindo um armário localizado na garagem, perfazendo a área real total de 378,1002 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6030%.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matricula		Ficha	
106388	01	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9	
		Guarujá, 09 de outubro de 2014	
Imóvel: Apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – Bloco VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas nº 435, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP., contendo a área real privativa de 251,0600m2, a área real comum de 127,0402m2, incluindo um armário localizado na garagem, perfazendo a área real total de 378,1002m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6030%.			

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “CONJUNTO LAS PALMAS”, é composto por 6 torres, com 16 andares sendo 1 apartamento por andar, cada torre possui 2 elevadores e escada de incêndio.

Constam na área comum do residencial: salão de festas, salão social, academia, churrasqueira, quadra e piscinas.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos e recuos.

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

2 suítes, 1 quarto, sala, lavabo, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro de empregados.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

-Área:

Área privativa..... = 251,06000 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 14 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento em madeira nas suítes, revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e dependência de empregada, mármore travertino na sala.

-Paredes: Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros, lavanderia e cozinha.

-Forros: Pintura em látex e molduras de gesso decorativa e forros de madeira nas suítes.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 02

Vista da portaria.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista da quadra.



FOTO 04

Vista da área externa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da piscina.



FOTO 06

Vista do salão.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista da área externa.



FOTO 08

Vista da área externa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista da piscina.

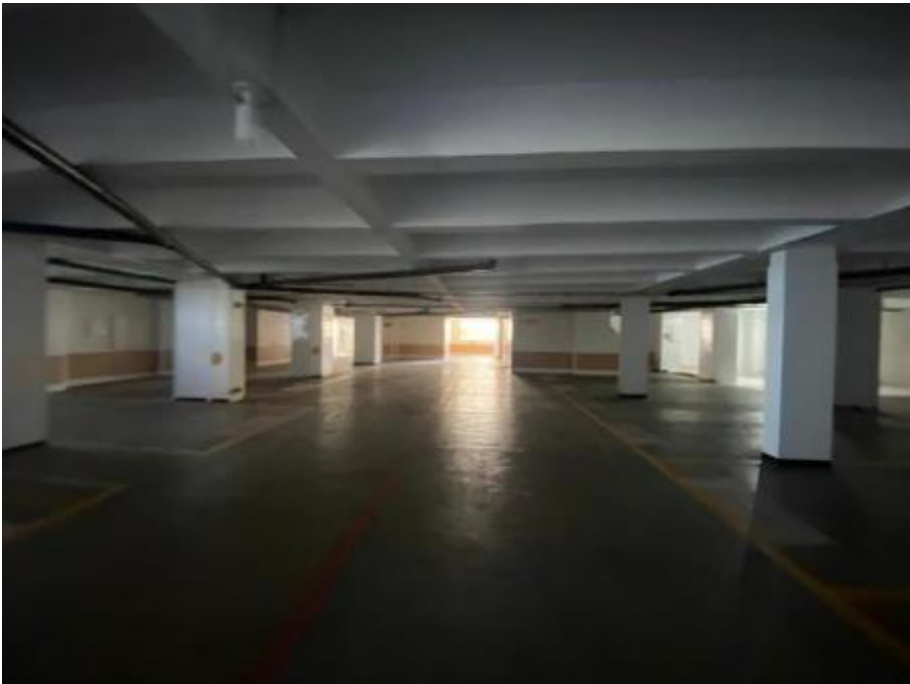


FOTO 10

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 11

Vista da garagem.



FOTO 12

Vista da sala.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 13

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 14

Vista da varanda.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 15

Vista da varanda de outro ângulo.



FOTO 16

Vista do lavabo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17



FOTO 17

Vista da suíte 01.



FOTO 18

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19

Vista do banheiro.



FOTO 20

Vista da suíte 02.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 21

Vista da cozinha.



FOTO 22

Vista da lavanderia.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 23

Vista do quarto para empregados.



FOTO 24

Vista do banheiro.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 8.946,74/m²

Área Privativa..... = 251,0600m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 251,0600 \times \text{R\$ } 8.946,74/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 2.246.168,54$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – BLOCO VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas – Município de Guarujá/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 8 (oito) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)** para junho de 2023.

O apartamento nº 141, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – BLOCO VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, foi calculado em:

R\$ 2.250.000,00
(dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Válido para junho de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**23****VI. - QUESITOS**

- a) Qual o ano da última reforma do imóvel?
RESPOSTA: Este signatário, levou em consideração na sua avaliação o atual estado de conservação do imóvel.
- b) No caso de ter havido reforma, a mesma foi completa ou parcial?
RESPOSTA: Favor reporta-se ao quesito anterior.
- c) Metragem detalhada da área útil, bem como, o numero de vagas de garagem e a sua respectiva metragem.
RESPOSTA: o apartamento referente a matrícula nº106388 possui a privativa de 251,0600 m² e nesta respectiva matrícula não há informações referentes a vaga de garagem.
- d) O imóvel possui frente para o mar? Em caso negativo, possui alguma vista para o mar?
RESPOSTA: A resposta é positiva.
- e) O imóvel possui débitos de condomínio e IPTU?
RESPOSTA: Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.
- f) No imóvel foi encontrado algum problema (p. ex: infiltrações ou vazamentos aparentes, descolamentos ou desgaste de piso, lustres antigos, deterioração da área de churrasqueira, se existente, etc.) que seja capaz de prejudicar a venda ou, ainda, desvalorizar o imóvel?
RESPOSTA: Não foi constatado, tais anomalias construtivas.
- g) As janelas e portas são de alumínio? Caso sejam de madeira, especificar a pintura e o estado de conservação.
RESPOSTA: Sim, são de alumínio e possuem estado de conservação regular.
- h) O apartamento é servido por quantos elevadores?
RESPOSTA: O Residencial denominado “CONJUNTO LAS PALMAS”, é composto por 6 torres, com 16 andares sendo 1 apartamento por andar, cada torre possui 2 elevadores

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

24

- i) Os banheiros possuem revestimento até o teto? Especifique, também, os revestimentos da área da cozinha e área de serviço.
RESPOSTA: possuem revestimentos cerâmicos em sua totalidade nos referidos cômodos.
- j) O imóvel divide o hall com quantos apartamentos? Este hall possui reforma atual?
RESPOSTA: Conforme dito anteriormente o condomínio possui 1 apartamento por andar.
- k) O Imóvel possui armários embutidos em todos os cômodos?
RESPOSTA: A resposta é negativa.

VII. - ENCERRAMENTO.

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.
Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 14 de junho de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

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 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 1											
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS					NÚMERO : 435						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : GUARUJA - 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:		7.033,00		TESTADA - (cf) m :		60,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		117,22	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento fino			COEF. PADRÃO :			3,066			CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :		0,840		IDADE : 14 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		253,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00 TOTAL M²: 253,00	
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\$) : 2.500.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		TAYLOR IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: AP10380				TELEFONE : (11)-30798888					
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP											
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		8.893,28	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		8.893,28	
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					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS NÚMERO : 435
COMP.: BAIRRO : CIDADE : GUARUJA - 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: 7.033,00 TESTADA - (ct) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 117,22
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,840 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 251,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 251,00
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\$) : 2.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ALFA IMÓVEIS GUARUJÁ
CONTATO : REF: AP3047 TELEFONE : (11)-33838323
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.784,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.784,86
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
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 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS NÚMERO : 435
COMP.: BAIRRO : CIDADE : GUARUJA - 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: 7.033,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,22
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,840 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 251,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 251,00

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\$) : 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RICCI
CONTATO : REF: AP03012 TELEFONE : (11)-33451671
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.322,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.322,71
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
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 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS NÚMERO : 435
COMP.: BAIRRO : CIDADE : GUARUJA - 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: 7.033,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,22
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,840 IDADE: 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 251,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 251,00

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\$) : 2.940.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CRISTAL
CONTATO : REF: AP4178 TELEFONE : (11)-35690560
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.541,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.541,83
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
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 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS NÚMERO : 435
COMP.: BAIRRO : CIDADE : GUARUJA - 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: 7.033,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 117,22
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,840 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 250,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 250,00

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\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IGOR LEONARDO DE SOUZA
CONTATO : REF: 6TD2RL3Y TELEFONE : (11)-953847716
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.920,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.920,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS NÚMERO : 435
COMP.: BAIRRO : CIDADE : GUARUJA - 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: 7.033,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 117,22
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,840 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 251,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 251,00

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\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SH PRIME
CONTATO : REF: SH93622 TELEFONE : (11)-47502725
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.039,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.039,84
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

32

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS		NÚMERO : 435	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : GUARUJA - 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:	7.033,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	117,22
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO :	3,066
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,840	IDADE : 14 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	252,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	252,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SALÃO DE FESTAS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	EDUARDO PARRA		
CONTATO :	REF: REAPFTGI	TELEFONE : (11)-980881221	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.214,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.214,29
		VARIAÇÃO :	1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 8											
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA DAS GALHETAS					NÚMERO : 435						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : GUARUJA - 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:		7.033,00		TESTADA - (cf) m :		60,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		117,22	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO :		FACE :			
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento fino			COEF. PADRÃO :			3,066			CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :		0,840		IDADE : 14 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.:		0	
								VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		252,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
								TOTAL M² :		252,00	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		0		SUÍTES :		0		W.C. :		0	
ELEVADORES :		0		PLAYGROUND :		0		QUARTO EMPREGADAS :		0	
								SUPERIORES :		0	
								PISCINA :		0	
								APTO/ANDAR :		0	
								SALÃO DE FESTAS:		0	
								SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		NATY IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: 0199-2-2254840									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-996422783									

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.857,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

34

ANEXO II
Cálculos

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 14/06/2023 às 10:53 , sob o número WSTA23704850721 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039876-92.2019.8.26.0002 e código txRWbBdc.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**36**

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

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

37

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.

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

I.1.ii Grau de precisão:

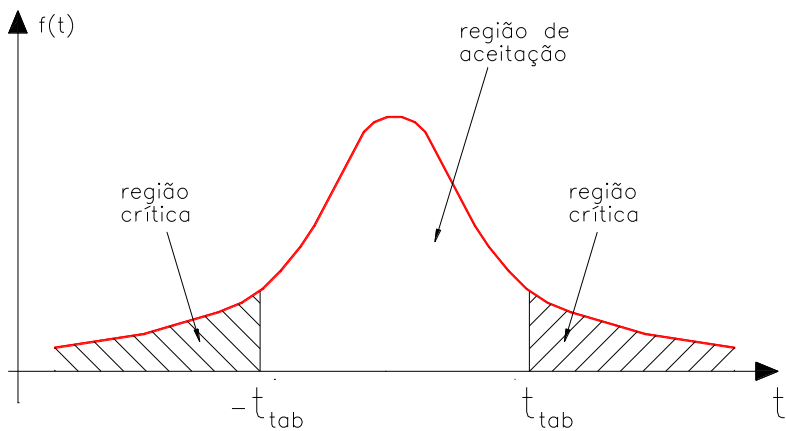
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DAS GALHETAS ,435	8.893,28	8.893,28	1,0000
☒ 2	RUA DAS GALHETAS ,435	8.784,86	8.784,86	1,0000
☒ 3	RUA DAS GALHETAS ,435	9.322,71	9.322,71	1,0000
☒ 4	RUA DAS GALHETAS ,435	10.541,83	10.541,83	1,0000
☒ 5	RUA DAS GALHETAS ,435	7.920,00	7.920,00	1,0000
☒ 6	RUA DAS GALHETAS ,435	10.039,84	10.039,84	1,0000
☒ 7	RUA DAS GALHETAS ,435	8.214,29	8.214,29	1,0000
☒ 8	RUA DAS GALHETAS ,435	7.857,14	7.857,14	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;

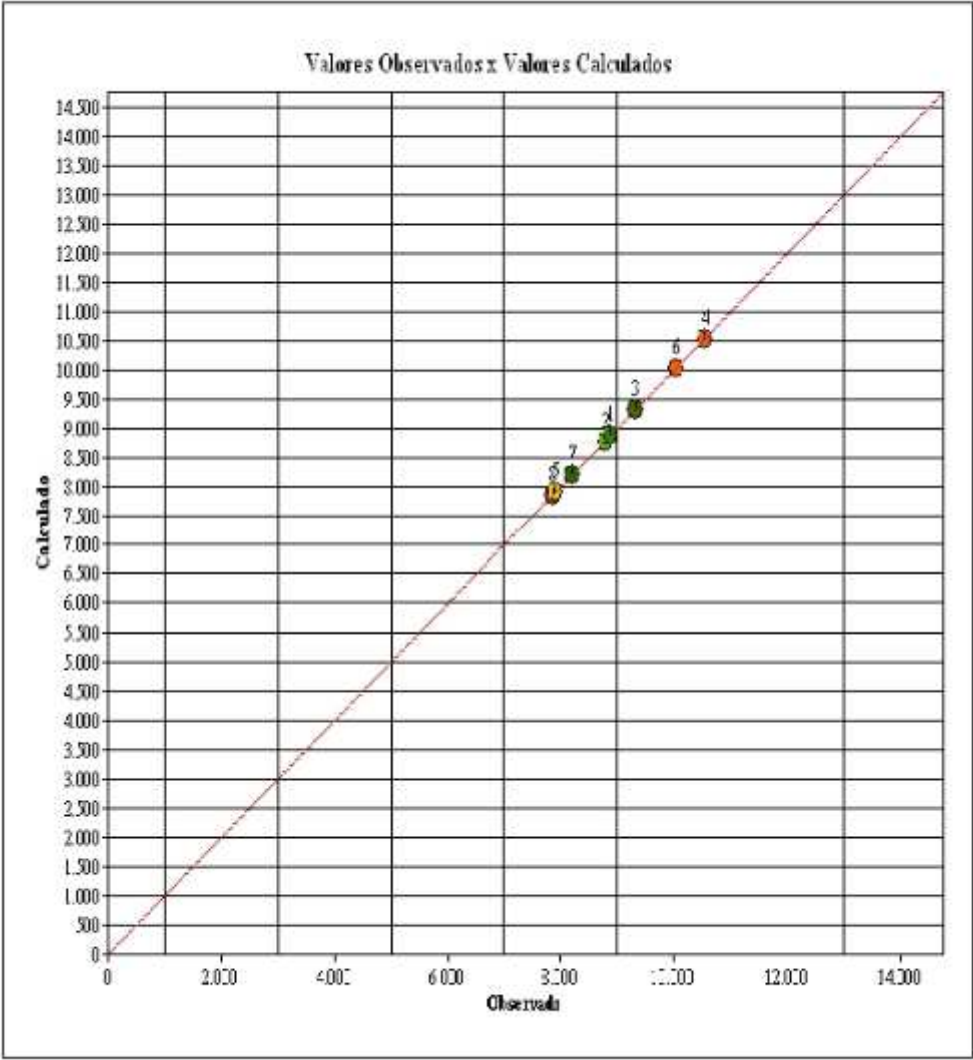
- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de junho/2023**;
- LOCAL:A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	8.893,28	8.893,28
2	8.784,86	8.784,86
3	9.322,71	9.322,71
4	10.541,83	10.541,83
5	7.920,00	7.920,00
6	10.039,84	10.039,84
7	8.214,29	8.214,29
8	7.857,14	7.857,14

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0039876

DATA : 05/06/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento fino
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 8.946,74	Média Unitários : 8.946,74
Desvio Padrão : 977,42	Desvio Padrão : 977,42
- 30% : 6.262,72	- 30% : 6.262,72
+ 30% : 11.630,77	+ 30% : 11.630,77
Coefficiente de Variação : 10,9200	Coefficiente de Variação : 10,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.946,74	VALOR TOTAL (R\$): 2.246.168,54
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.946,74000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.457,76	INTERVALO MÍNIMO : 8.457,76
INTERVALO MÁXIMO : 9.435,72	INTERVALO MÁXIMO : 9.435,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III