

**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 7ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**

**PROCESSO Nº 0013496-20.2004.8.26.0564**

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**

***Repte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LETICIA.**

***Reqdo:* CRISTINA BONFIM FERREIRA LEITE 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**

---

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

2

## ÍNDICE

<b>I. PRELIMINARES</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>II. VISTORIA</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>PÁG. 09</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 17</b>
<b>V. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 20</b>

## ANEXOS

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

---

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

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

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  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

---

**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 46-C localizado no 3º andar (matricula nº 46.830) e Vaga de Garagem nº 87 (matricula nº 46.831) do “EDIFÍCIO LETÍCIA”, situado à Rua Zurich, nº 320 – Taboão, São Bernardo do Campo/SP.

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

**II. - VISTORIA.**

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

---

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

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

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

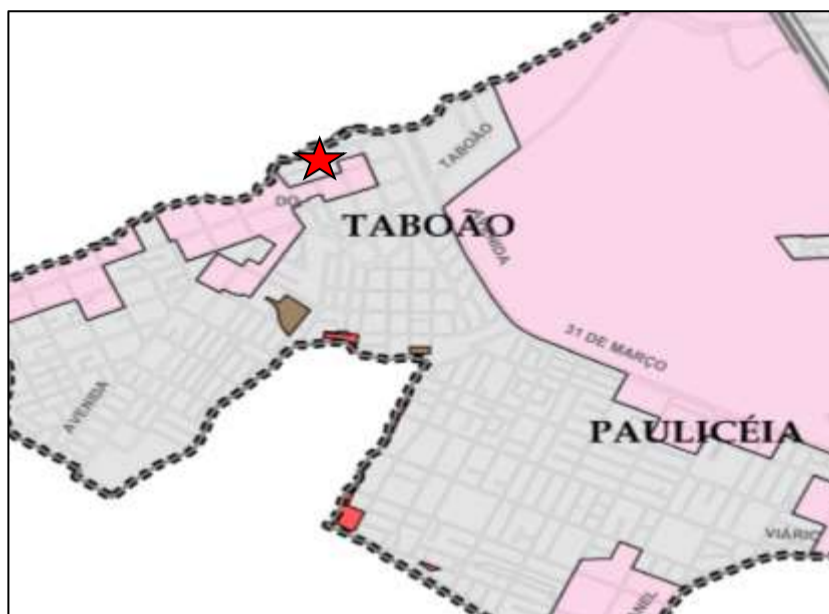


**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

5

**II.3 - ZONEAMENTO.**

O imóvel encontra-se situado em ZUD 1– Zona de Uso Diversificado 1.



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.

---

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

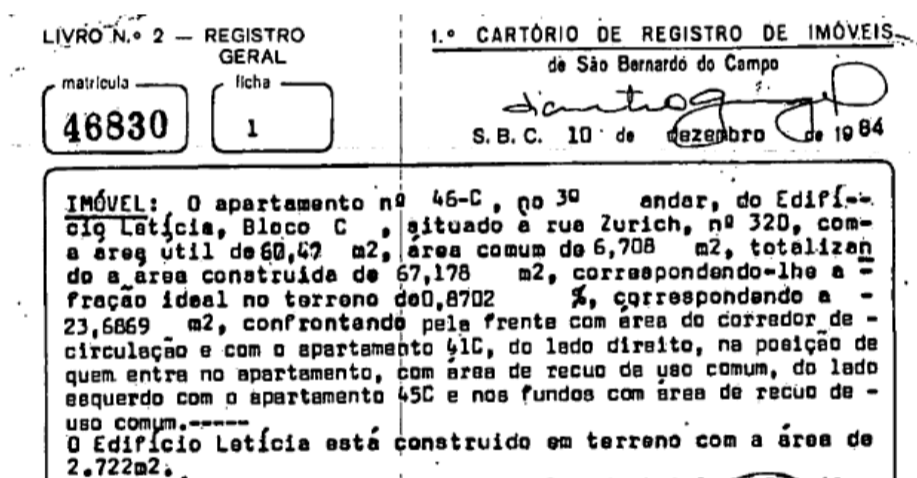
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.4 - DO IMÓVEL I: Matrícula nº 46.830 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**IMÓVEL:** O apartamento nº 46-C, no 3º andar do Edifício Leticia, Bloco C, - Situado a Rua Zurich, nº 320, com área útil de 60,42 m², área comum de 6,708 m², totalizando a área construída de 67,178 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,8702 % correspondendo a 23,6869 m², confrontando pela frente com a área do corredor de circulação e com a apartamento 41C, do lado direito, na posição de quem entra no apartamento, com área de recuo de uso comum, do lado esquerdo com o apartamento 45C e nos fundos com área de recuo de uso comum.



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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.5 - DO IMÓVEL II: Matrícula nº 46.831 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**IMÓVEL:** *A vaga de garagem nº 87, localizada no subsolo do bloco "D", do Edifício Leticia, situado à Rua Zurich, nº 320 com a área útil de 12,00 m², área comum de 15,558 m², totalizando a área de 27,558 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1838 %, equivalente a 5,0030 m², confrontando pela frente com área de manobras, do lado direito com a vaga 86 do lado esquerdo com área remanescente de incorporadora Kobayashi Ltda e nos fundos com a vaga 100.*

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Bernardo do Campo	
46831	1	S. B. C. 10 de dezembro de 19 84	
<p><b>IMÓVEL:</b> A vaga de garagem nº 87 , no subsolo do bloco "D", do Edifício Leticia, situado à rua Zurich, nº 320, com a área útil de 12,000 m², área comum de 15,588 m², totalizando a área de 27,588 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1838 %, equivalente a 5,0030 m², confrontando pela frente com área de manobras, do lado direito com a vaga 86 do lado esquerdo com área remanescente da incorporadora Kobayashi Ltda e nos fundos com a vaga 100.</p>			

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB70h3N.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

---

**8****II.5.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “EDIFÍCIO LETICIA”, composto por 4 blocos, sendo 6 apartamentos por andar, contendo andar térreo e 3 pavimentos, escada e garagem no subsolo.

**II.5.2 - DO APARTAMENTO.**

O apartamento possui a seguinte distribuição:

2 quartos, banheiro, sala, cozinha e lavanderia.

Área privativa..... = 60,42 m<sup>2</sup>

-**Conservação:** Reparos simples

-**Idade aparente:** 40 anos

**Acabamentos principais do imóvel:**

-**Pisos:** Revestimento cerâmico.

-**Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica no banheiro, cozinha e lavanderia.

-**Forros:** laje pintado em látex.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

---

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

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

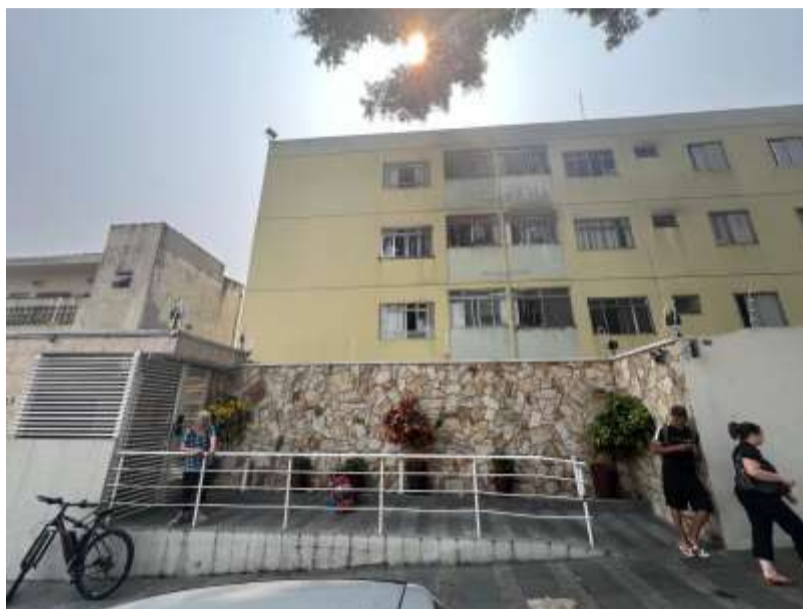
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9

### III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



**FOTO 01**

Vista da fachada.



**FOTO 02**

Vista da fachada de outro ângulo.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



**FOTO 03**

Vista do centro de medição.



**FOTO 04**

Vista da área externa.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O3N.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



**FOTO 05**

Vista geral do subsolo.



**FOTO 06**

Vista da vaga de garagem.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O0h3N.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



**FOTO 07**

Vista do acesso ao bloco C.



**FOTO 08**

Vista da escada.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O3N.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

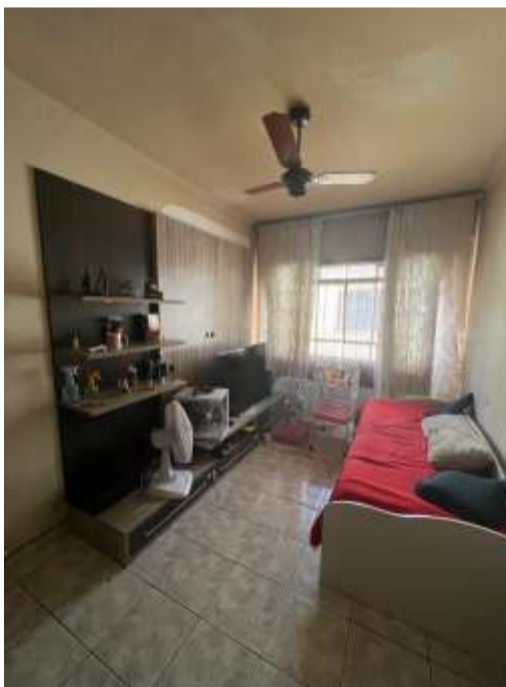
ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

13



**FOTO 09**

Vista do hall.



**FOTO 10**

Vista da sala.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



**FOTO 11**

Vista da sala de outro ângulo.



**FOTO 12**

Vista do quarto 1.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



**FOTO 13**

Vista do banheiro.



**FOTO 14**

Vista do quarto 2.

---

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

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

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



**FOTO 15**

Vista da cozinha.



**FOTO 16**

Vista da lavanderia.

---

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

17

**IV. - VALOR DO IMÓVEL.****IV.1 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO.**

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 imóveis serão avaliados 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.

Para a determinação do valor do m<sup>2</sup> da vaga de garagem, utilizaremos o item III 2.11 da portaria CAJUFA nº 01/99 mostrada abaixo:

- III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o método comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".
- III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.
- III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.
- III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**18**

**IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO, Matrícula nº 46.830 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

Valor Unitário: ..... = 3.541,92/m<sup>2</sup>

Área Privativa:..... = 60,42 m<sup>2</sup>

$$V_v = A_p \times V_u$$

$$V_{\text{Apto}} = 60,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.541,92/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 214.002,81$$

Com o valor (arredondado) de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)** para outubro de 2024.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM, Matrícula nº 46.831 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

Valor Unitário: ..... = 3.541,92/m<sup>2</sup>

Área Privativa:..... = 12,00 m<sup>2</sup>

$$V_v = (S_{vaga} \times 0,5) \times V_u$$

$$V_{vaga} = (12,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times R\$ 3.541,92/\text{m}^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 21.251,52$$

Com o valor (arredondado) de **R\$ 21.300,00 (vinte e um mil e trezentos reais)** para outubro de 2024.

**IV.5 - VALOR TOTAL DAS MATRICULAS (APARTAMENTO E VAGA)**

**R\$ 215.000,00 + R\$ 21.300,00**

**R\$ 236.300,00 (duzentos e trinta e seis mil e trezentos reais)** para outubro de 2024.

---

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O3N.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

20

## V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 20 (vinte) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de outubro de 2.024.

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

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

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

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

---

21

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

22

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : TUEPA PARTICIPAÇÕES  
CONTATO : REF: AP0723 TELEFONE : (11)-41232690  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.761,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -308,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.453,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9181
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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WBSO24704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 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 SUITES : 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) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 1012-10809 TELEFONE : (11)-43685122  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.825,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.825,00
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

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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 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) : 266.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : AUXILIADORA PREDIAL SWISS PARK  
CONTATO : REF: 1231983 TELEFONE : (11)-43963211  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-301,65	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 : 3.683,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.381,43
		VARIAÇÃO : 0,9181

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](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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7Oh3N.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

25

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCORB.: 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) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : JULI IMÓVEIS  
CONTATO : REF: 20484 TELEFONE : (11)-43686933  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-204,93	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 : 3.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.545,07
		VARIAÇÃO : 0,9454

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : UM IMÓVEL  
CONTATO : REF: 5215 TELEFONE : (11)-26912123  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-331,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.050,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.718,30
		VARIAÇÃO : 0,9181

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

27

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ZURICH NÚMERO : 320  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 2.722,00 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,77  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 63,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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\$) : 233.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : FZ ADM  
CONTATO : REF: MG463 TELEFONE : (11)-973104205  
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 : 3.328,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.328,57
		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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

---

28

## 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](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 14.653-2.

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 TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**30**

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**31**

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

**I.1.ii Grau de precisão:**

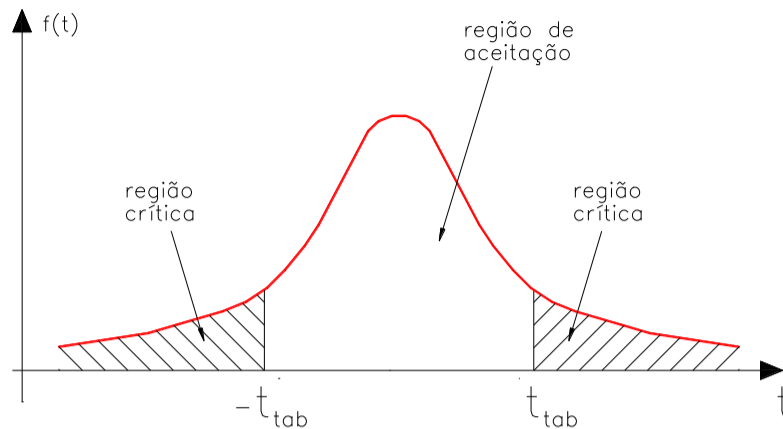
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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**

#### 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 TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**35**

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 RUA ZURICH ,320	3.761,19	3.453,15	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ZURICH ,320	3.825,00	3.825,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ZURICH ,320	3.683,08	3.381,43	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ZURICH ,320	3.750,00	3.545,07	0,9454
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ZURICH ,320	4.050,00	3.718,30	0,9181
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ZURICH ,320	3.328,57	3.328,57	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

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  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**36**

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de outubro/2024;**

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

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.761,19	3.453,15
2	3.825,00	3.825,00
3	3.683,08	3.381,43
4	3.750,00	3.545,07
5	4.050,00	3.718,30
6	3.328,57	3.328,57

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

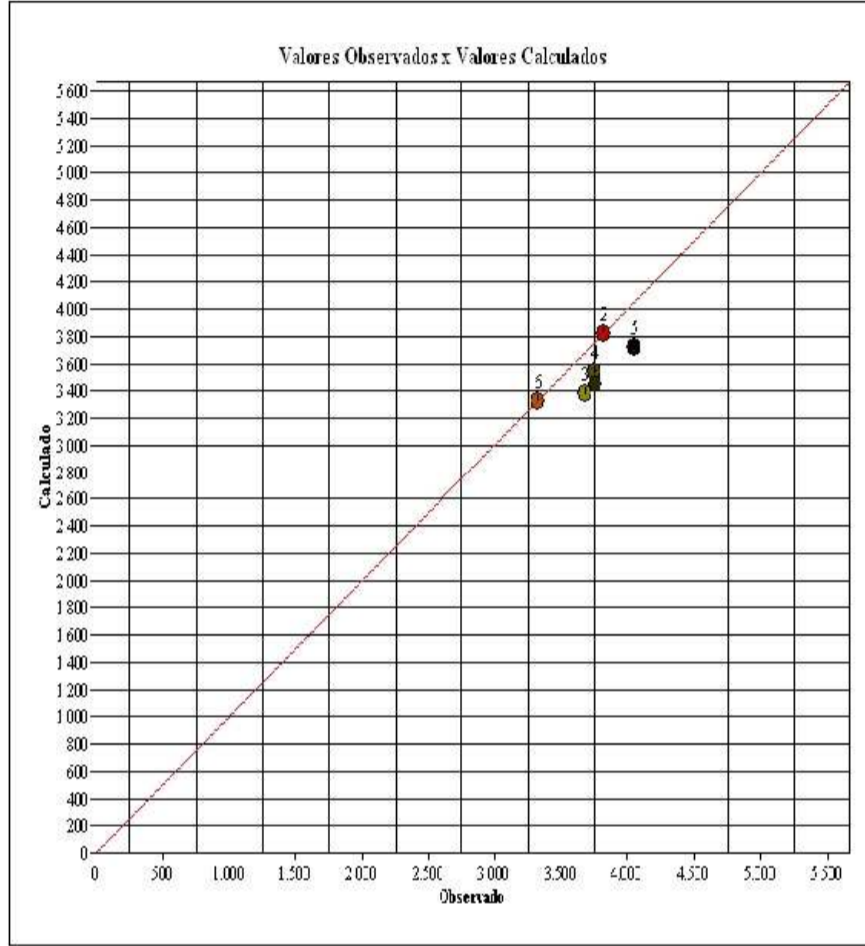
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O3N.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0013496

DATA : 04/10/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - 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 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ 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

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 09/10/2024 às 15:53, sob o número WSB024704351084. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013496-20.2004.8.26.0564 e código zyB7O3N.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**39****VALORES UNITÁRIOS**Média Unitários : 3.732,97  
Desvio Padrão : 234,99  
- 30% : 2.613,08  
+ 30% : 4.852,87

Coeficiente de Variação : 6,2900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**Média Unitários : 3.541,92  
Desvio Padrão : 195,15  
- 30% : 2.479,34  
+ 30% : 4.604,49

Coeficiente de Variação : 5,5100

**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\$): 3.541,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.541,92000

VALOR TOTAL (R\$): 214.002,81

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

INTERVALO MÍNIMO : 3.424,33

INTERVALO MÍNIMO : 3.424,33

INTERVALO MÁXIMO : 3.659,51

INTERVALO MÁXIMO : 3.659,51

**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

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