

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

**PROCESSO Nº 1034254-88.2014.8.26.0002/01**

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMINIO EDIFÍCIO PARQUE MARAJOARA DO SOL.**

***Reqdo:* AVANILDA FELIX NOVAIS 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:

## **L A U D O**

---

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)

## **ÍNDICE**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>I. PRELIMINARES</b>            | <b>PÁG. 03</b> |
| <b>II. VISTORIA</b>               | <b>PÁG. 03</b> |
| <b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b> | <b>PÁG. 12</b> |
| <b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>        | <b>PÁG. 22</b> |
| <b>V. ENCERRAMENTO</b>            | <b>PÁG. 25</b> |

## **ANEXOS**

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

**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 12 localizado no 1º andar de BLOCO III – Edifício Potiguar, integrante de empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA SOL (Matrícula 216.352), e Vaga tipo “A” nº 51 localizada no 1º subsolo do Bloco III (Matrícula 216.453), situado à Avenida Interlagos, nº 492 – Jardim Marajoara – São Paulo/SP.

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

**II. - VISTORIA.**

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

## II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 12 localizado no 1º andar de BLOCO III – Edifício Potiguar, integrante de empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA SOL (Matrícula 216.352), e Vaga tipo “A” nº 51 localizada no 1º subsolo do Bloco III (Matrícula 216.453), situado à Avenida Interlagos, nº 492 – Jardim Marajoara – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



## II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na **4ª Zona** Incorporações Padrão Popular das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

### II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM– Zona Mista.



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

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

## **II.4 -DO IMÓVEL (MATRÍCULA Nº 216.352 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo).**

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 12 localizado no 1º andar de BLOCO III – EDIFÍCIO POTIGUAR, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA DO SOL, situado a Avenida Interlagos nº 492, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 92,8300 m², a área comum de 17,3222 m² e a área total de 110,1522 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1423% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 108 feito na matrícula numero 138.472.

**CONTRIBUINTE:** 090-468-0427-5 em área maior.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

7

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**

**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo**

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 216.352   | 1     |

São Paulo, 14 de dezembro de 19 88

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 12 localizado no 1º andar do BLOCO= III - EDIFÍCIO POTIGUAR, integrante do empreendimento denomi- nado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA SOL, situado a Avenida Inter- lagos nº 492, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área - útil de 92,8300 m2, a área comum de 17,3222 m2 e a área total de 110,1522 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1423% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de con- domínio conforme o registro nº 108 feito na matrícula número= 138.472. - Contribuinte:- 090-468.0427-5 em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** BIRMANN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA,= inscrita no CGC sob o nº 46.192.266/0001-84, com sede na Ave- nida Paulista nº 1.294, 22º andar, conjunto 22 A/B n/Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.97/M.138.472 - neste Registro.

*[Assinatura]*

SARAI DA GLÓRIA COTRIM BARROSA  
Oficial

Av.1/ 216.352 :- Conforme o registro nº 104 feito na matrícula nº 138.472, verifica-se que por instrumento particular de= 26 de janeiro de 1988, com força de escritura pública, o imó- vel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO à CAIXA ECONÔ- MICA FEDERAL-CEF, CGC.00.360.305/0001-04, com filial nesta Ca- pital à Avenida Paulista nº 1.842, para garantia da dívida de R\$371.126.311,48 equivalente na data do título a 621.714,59692 OTN's, com juros a taxa nominal de 12,2842% ao ano e a taxa = efetiva de 13% ao ano, uma vez concluída a obra do financiamen- to, no prazo fixado neste contrato (18 meses) e até 180 - dias a contar da data de expedição do "habite-se", a este -- equiparando-se a ocupação efetiva do imóvel ou sua condição - de habitabilidade, desde que constatada pelo órgão de engenha- ria da CEF; sendo, que o pagamento do débito apurado, no prazo estabelecido, será feito através de vendas efetuadas pelo de- vedor aos adquirentes finais das unidades imobiliárias que sa- tisfaçam todas as exigências da CEF e do SFH para obtenção dos financiamentos e se processará mediante a constituição de no- va hipoteca, cujo valor será creditado a conta do devedor, as- sumindo o adquirente as obrigações contratuais relativas a - unidade alienada; se o montante global dessas alienações, veri- ficado ao término do prazo de 180 dias previsto para a comer- cialização das unidades, for insuficiente para a integral li- quidação do seu débito, o devedor obriga-se a pagar a CEF, no prazo de 48 horas, de um só vez, o saldo devedor a ser então= apurado e devidamente reajustado; o saldo devedor do financiamen-

"continua no verso"

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)

## **II.5 -DO IMÓVEL (MATRÍCULA Nº 216.453 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo).**

**IMÓVEL:** VAGA tipo “A” nº 51 localizada no 1º subsolo do Bloco III – Edifício Potiguar, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA DO SOL, situado a Avenida Interlagos nº 492, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 12,00 m<sup>2</sup>, a área comum não proporcional de 12,8037 m<sup>2</sup>, a área comum proporcional de 2,3128 m<sup>2</sup> e a área total de 27,1165 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0190% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 108 feito na matrícula numero 138.472.

**CONTRIBUINTE:** 090-468-0427-5 em área maior.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

216.453

ficha

1

São Paulo, 14 de dezembro de 19 88

**IMÓVEL:-** VAGA tipo "A" nº 51 localizada no 1º subsolo do Bloco III - EDIFÍCIO POTIGUAR, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA SUL, situado a Avenida Interlagos nº 492, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 12,0000 m2, a área comum não proporcional de 12,8037 m2, a área comum proporcional de 2,3128 m2 e a área total de 27,1165 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0190% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 108 feito na matrícula nº 138.472. Contribuinte:- 090-468-0427-5 em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** BIRMANN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CGC sob o nº 46.192.266/0001-84, com sede na Avenida Paulista nº 1.294, 22º andar, conjunto 22 A/B n/Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.97/M.138.472 - deste Registro.

*Maria da Glória Cotrim Barbosa*

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA  
Oficial

Av.1/ 216.453 :- Conforme o registro nº 104 feito na matrícula nº 138.472, verifica-se que por instrumento particular de 26 de janeiro de 1988, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, CGC.00.360.305/0001-04, com filial nesta Capital a Avenida Paulista nº 1.942, para garantia da dívida de R\$371.126.311,48 equivalente na data do título a 621.714,59692 OTN's, com juros a taxa nominal de 12,2842% ao ano e a taxa efetiva de 13% ao ano, uma vez concluída a obra de financiamento, no prazo fixado neste contrato (18 meses) e até 180 dias a contar da data de expedição do "habite-se", a este equiparando-se a ocupação efetiva do imóvel ou sua condição de habitabilidade, desde que constatada pelo órgão de engenharia da CEF; sendo que o pagamento do débito apurado, no prazo estabelecido, será feito através de vendas efetuadas pelo devedor aos adquirentes finais das unidades imobiliárias que satisfazam todas as exigências da CEF e do SFH para obtenção dos financiamentos e se processará mediante a constituição de nova hipoteca, cujo valor será creditado a conta do devedor, assumindo o adquirente as obrigações contratuais relativas a unidade alienada; se o montante global dessas alienações, verificado ao término do prazo de 180 dias previsto para a comercialização das unidades, for insuficiente para a integral liquidação do seu débito, o devedor obriga-se a pagar a CEF, no prazo de 48 horas, de um só vez, o saldo devedor a ser então apurado e devidamente reajustado; o saldo devedor do financiamento

"continua no verso"

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)

#### **II.4.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “*CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA*” é composto por 9 torres com andar térreo e 13 pavimentos, onde a respectiva torre possui 2 apartamentos por andar, elevador e 2 subsolos.

Constam na área comum do residencial: 2 quadras poliesportivas, 1 quadra de tênis, academia, salão de festas e playground.

As garagens encontram-se situadas nos subsolos, onde a vaga nº 51 da matrícula nº 216.453, esta localizada no 1º subsolo do Bloco III – Edifício Potiguar.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfones, recuos, sistema de alarme e alamedas ajardinadas.

#### **II.4.2 - DO APARTAMENTO.**

O apartamento possui a seguinte distribuição:

1 suíte, 2 quartos, banheiro, sala, cozinha, lavanderia e aposentos para empregado.

Área útil..... = 92,83 m<sup>2</sup>

**-Conservação:** Regular.

**-Idade aparente:** 34 anos.

#### **Acabamentos principais do imóvel:**

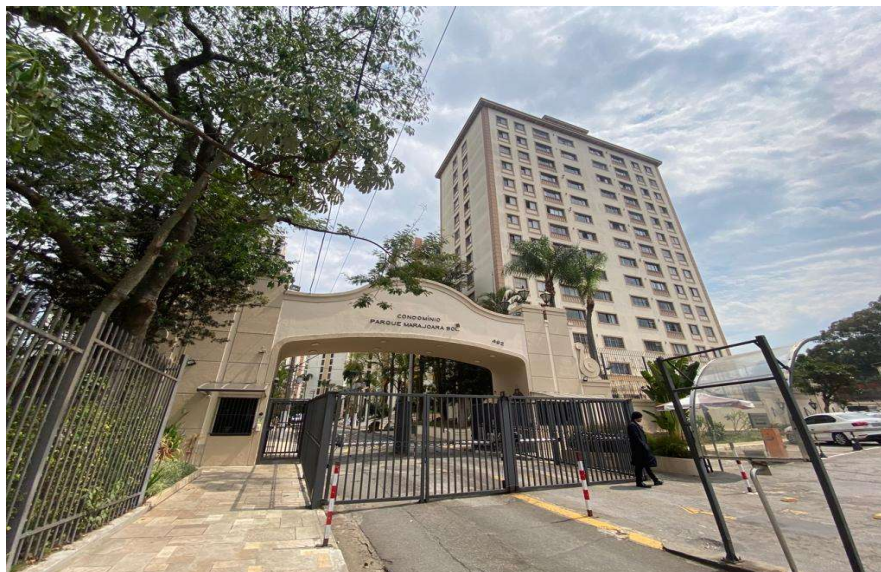
**-Pisos:** Revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, porcelanato na cozinha e revestimento cerâmico nos banheiros, lavanderia e dependências de empregado.

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

**-Forros:** Laje pintada em látex, com molduras de gesso decorativas.

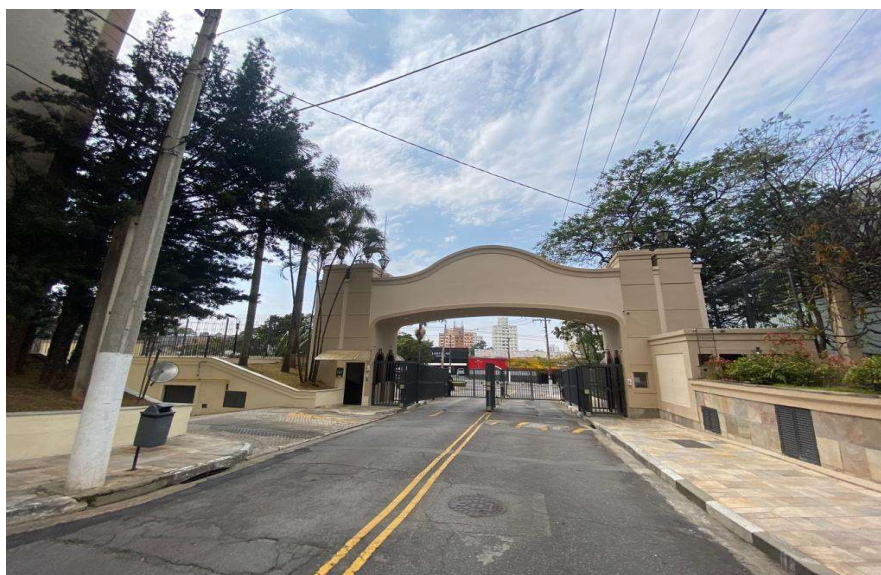
**-Outros:** Caixilhos em alumínio.

**III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.**



**FOTO 01**

Vista da fachada.



**FOTO 02**

Vista da portaria.

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

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

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

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



**FOTO 03**

Vista da quadra.



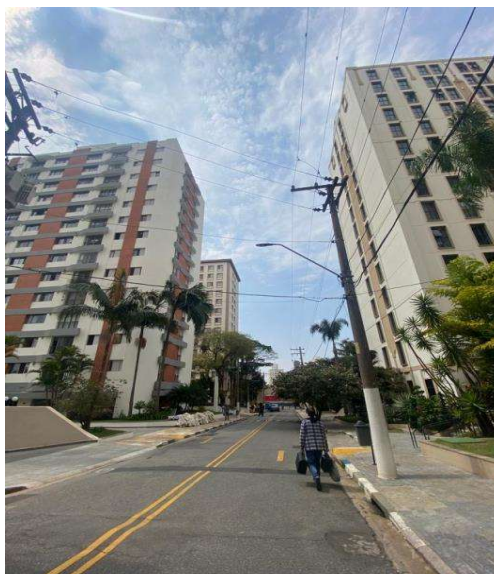
**FOTO 04**

Vista do playground.



**FOTO 05**

Vista da quadra de tênis.



**FOTO 06**

Vista da área de circulação.

---

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

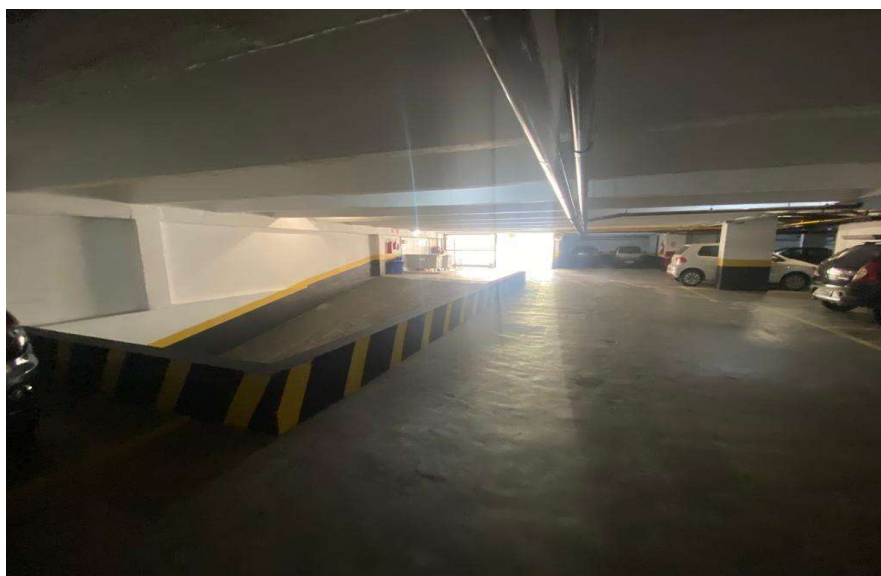
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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



**FOTO 07**

Vista da torre.



**FOTO 08**

Vista geral da garagem.

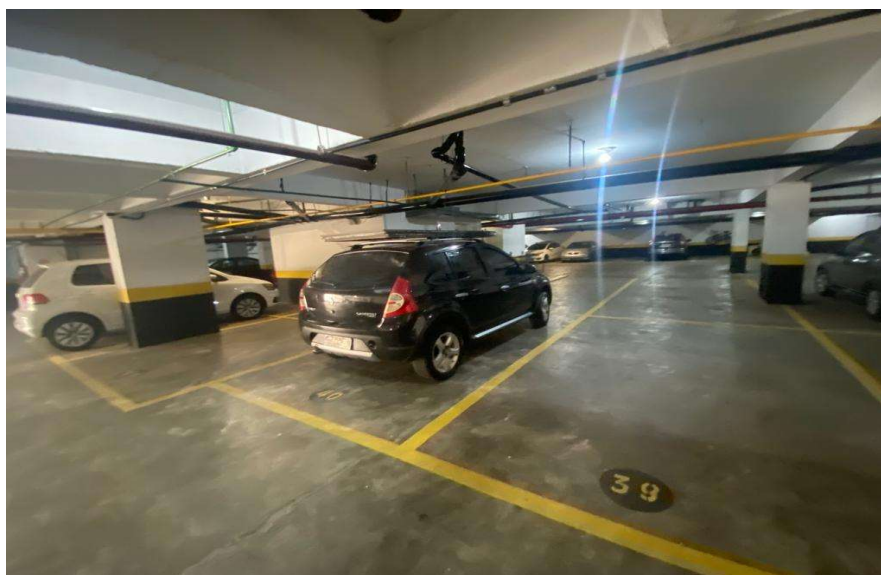
---

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

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

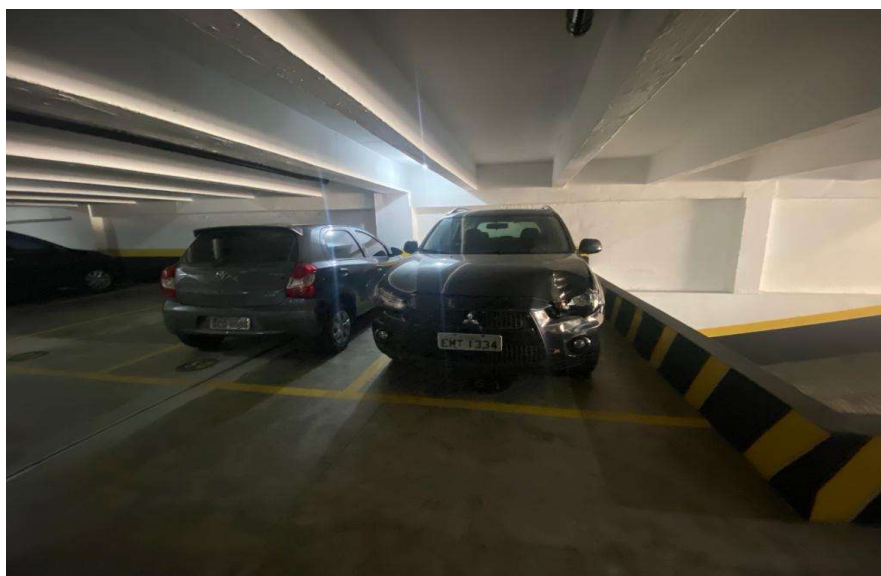
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

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



**FOTO 09**

Vista geral da garagem.



**FOTO 10**

Vista da vaga.



**FOTO 11**

Vista da sala do apartamento.



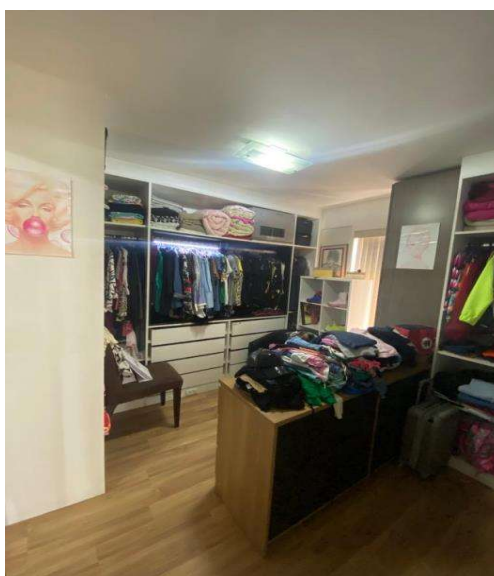
**FOTO 12**

Vista da sala de outro ângulo.



**FOTO 13**

Vista do banheiro.



**FOTO 14**

Vista do quarto 01.



**FOTO 15**

Vista da suíte.



**FOTO 16**

Vista do banheiro da suíte.



**FOTO 17**

Vista do quarto 02.



**FOTO 18**

Vista da cozinha.



**FOTO 19**

Vista da lavanderia.



**FOTO 20**

Vista da dependência de empregado.

**IV. - VALOR DO IMÓVEL.**

**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO E VAGA.**

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.

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.

**IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO, Matrícula nº 216.352 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Valor Unitário ..... = 6.131,13/m<sup>2</sup>

Área útil ..... = 92,8300 m<sup>2</sup>

$$V_{\text{apto}} = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{apto}} = 92,8300 \times \text{R\$ } 6.131,13/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 569.152,80$$

Com o valor (arredondado) de:

**R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) para outubro de 2022.**

**IV.2 - VALOR DA VAGA, Matrícula nº 216.453 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Valor Unitário ..... = 6.131,13/m<sup>2</sup>

Svaga..... = 12,00 m<sup>2</sup>

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

$$V_{vaga} = (12,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times R\$ 6.131,13/\text{m}^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 36.786,78$$

Com o valor (arredondado) de:

**R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais)** para outubro de 2022

**VALOR TOTAL (APARTAMENTO+ VAGA DE GARAGEM)**

$$V_t = R\$ 570.000,00 + R\$ 37.000,00$$

$$V_t = R\$ 607.000,00 \text{ (seiscentos e sete mil reais)}$$

**V. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 25 (vinte e cinco) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 13 de outubro de 2.022.

**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

---

**26**

# **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

27

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m : 62,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 432,81  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00  
**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\$) : 670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PAULISTA IMÓVEIS  
CONTATO : REF: AP9667 TELEFONE : (11)-50907070  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.554,35 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.554,35 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

#### 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\$): 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: MASCOTTE IMÓVEIS  
CONTATO: REF: 22491 TELEFONE: (11)-55644004  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00   | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.154,84 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.154,84 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

29

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00  
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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : FABIO RAMALHO  
CONTATO : REF: F2772 TELEFONE : (11)-56865704  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.358,70 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.358,70 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

30

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS  
COMP.: BAIRRO : NÚMERO : 492  
CEP : UF: SP CIDADE : SAO PAULO - 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: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (K) : 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

#### 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\$) : 645.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS JD MARAJOARA  
CONTATO : REF: RR73945 TELEFONE : (11)-967551000  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.241,94 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.241,94 |
| 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)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**31****ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS

NÚMERO : 492

COMP.: BAIRRO :

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - 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: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00

**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\$) : 620.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS JD MARAJOARA

CONTATO : REF: RR73995

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.065,22 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.065,22 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

32

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00  
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\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: IMÓVEIS JD MARAJOARA  
CONTATO: REF: RR73145 TELEFONE: (11)-967551000  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00   | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.065,22 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.065,22 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

33

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

#### 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS JD MARAJOARA  
CONTATO : REF: RR73648 TELEFONE : (11)-967551000  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5,806,45 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5,806,45 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

34

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS

NÚMERO : 492

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m : 62,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 432,81

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

#### 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\$) : 595.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS JD MARAJOARA

CONTATO : REF: RR78903

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5,758,06 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5,758,06 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

35

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (ct) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00

#### 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\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS JD MARAJOARA  
CONTATO : REF: RR8659 TELEFONE : (11)-967551000  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.771,74 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.771,74 |
| 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)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

36

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2022  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 26.834,00 TESTADA - (cf) m: 62,00 PROF. EQUIV. (Pe): 432,81  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00

#### 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\$) : 668.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : RONALDO FARIAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
CONTATO : REF: SZ12108 TELEFONE : (11)-59298989  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.534,78 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.534,78 |
| 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)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**37**

## **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.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

#### **I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento**

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

#### **I.1.ii Grau de precisão:**

---

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)

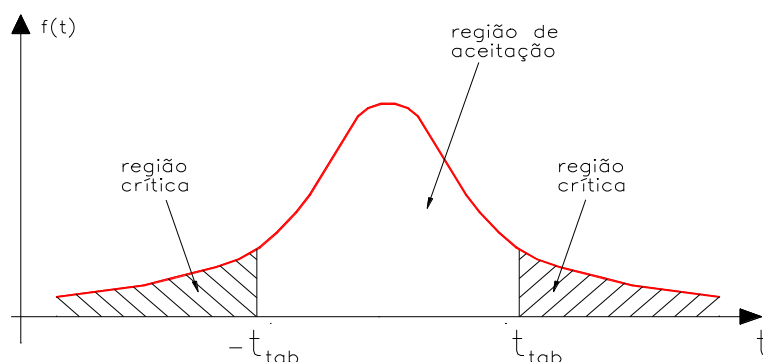
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

## AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

#### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                   | Endereço                | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|----------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.554,35       | 6.554,35       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.154,84       | 6.154,84       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.358,70       | 6.358,70       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.241,94       | 6.241,94       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.065,22       | 6.065,22       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.065,22       | 6.065,22       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 5.806,45       | 5.806,45       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 5.758,06       | 5.758,06       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 5.771,74       | 5.771,74       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | AVENIDA INTERLAGOS ,492 | 6.534,78       | 6.534,78       | 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;

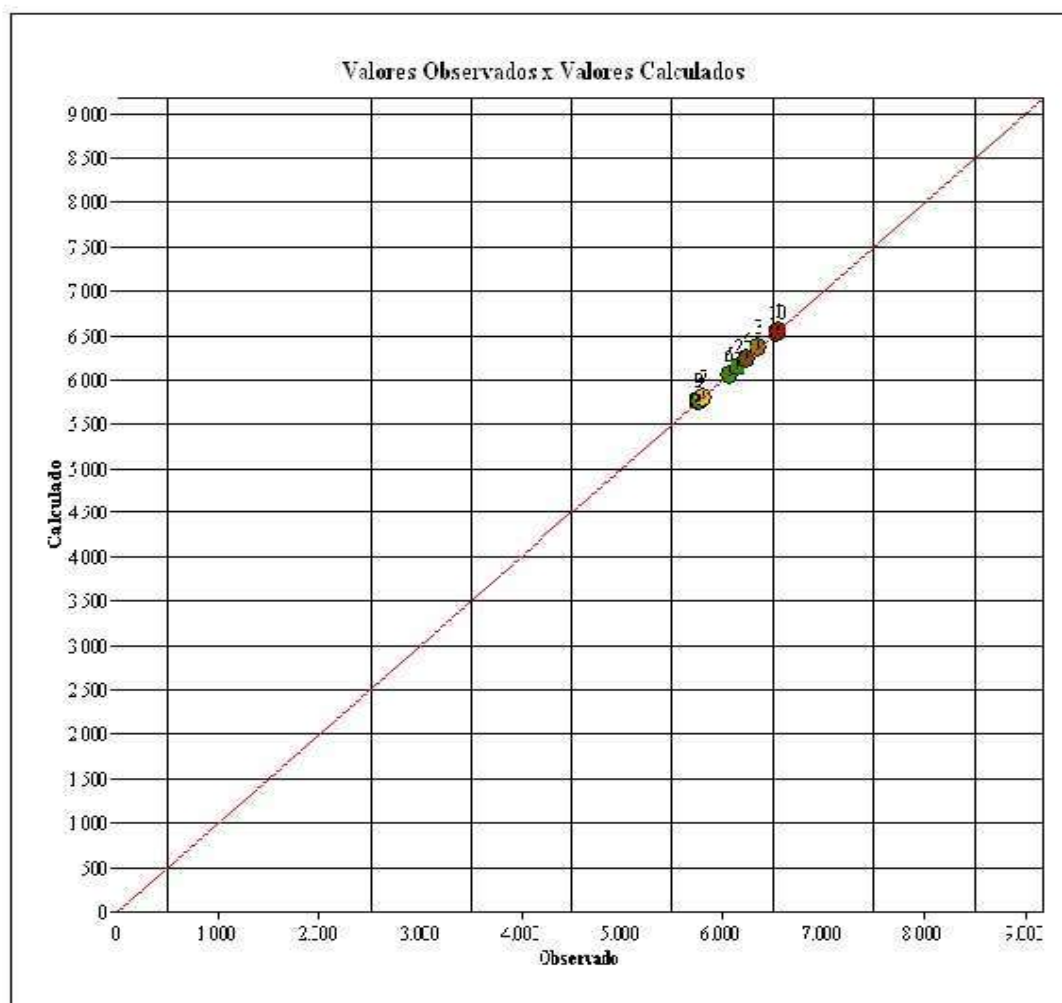
•**ATUALIZAÇÃO:**Todos os elementos são válidos para o **mês de outubro/2022;**

•**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    | 6.554,35 | 6.554,35 |
| 2    | 6.154,84 | 6.154,84 |
| 3    | 6.358,70 | 6.358,70 |
| 4    | 6.241,94 | 6.241,94 |
| 5    | 6.065,22 | 6.065,22 |
| 6    | 6.065,22 | 6.065,22 |
| 7    | 5.806,45 | 5.806,45 |
| 8    | 5.758,06 | 5.758,06 |
| 9    | 5.771,74 | 5.771,74 |
| 10   | 6.534,78 | 6.534,78 |



**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)

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1034254

DATA: 03/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - 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 34<br>Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento superior c/ elev.                 |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 0<br>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)

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 6.131,13

Desvio Padrão : 296,11

- 30% : 4.291,79

+ 30% : 7.970,47

Coeficiente de Variação : 4,8300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 6.131,13

Desvio Padrão : 296,11

- 30% : 4.291,79

+ 30% : 7.970,47

Coeficiente de Variação : 4,8300

**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\$): 6.131,13

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 6.131,13000

VALOR TOTAL (R\$) : 569.152,80

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

INTERVALO MÍNIMO : 6.001,63

INTERVALO MÍNIMO : 6.001,63

INTERVALO MÁXIMO : 6.260,63

INTERVALO MÁXIMO : 6.260,63

**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)