

**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 8ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO / SP.****PROCESSO Nº 1010204-40.2020.8.26.0405*****Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.*****Repte:* D.S. SCREEN SECRIGRAFIA EIRELI.*****Reqdo:* ANGELA MASALI E OUTROS.**

**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. 07</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 09</b>
<b>V. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 14</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 imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua José Anacleto da Silva, nº 545 –Vila Ayrosa, Osasco – SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, 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

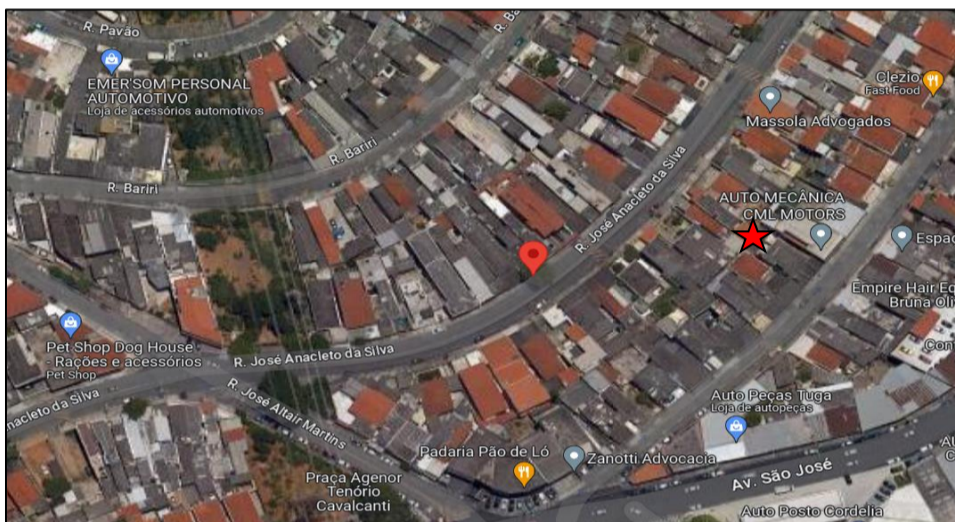
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

4

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua José Anacleto da Silva, nº 545 –Vila Ayrosa, Osasco – SP, conforme mapa de localização abaixo:

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

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial; e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na **2ª Zona** Residencial Horizontal Padrão Médio das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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 ZR3:



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

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

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

**II.4.1 TERRENO**

Medindo 10,00 m em curva de frente para a Rua José Anacleto da Silva, por 31,50 m da frente aos fundos de ambos os lados e 7,90m na linha dos fundos.

Área Total ..... = 279,30 m<sup>2</sup>

**INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:** 23222.52.77.0607.00.000.04.



**II.4.2 BENFEITORIAS.**

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída total de 451,10 m<sup>2</sup>, conforme certidão de dados cadastrais.

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, protocolado em 11/07/2023 às 14:38, sob o número WOCO23702453962. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010204-40.2020.8.26.0405 e código B9F8B62.



# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



**FOTO 01**

Vista da fachada.



**FOTO 02**

Vista aproximada da fachada.

---

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

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

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



FOTO 03

Vista lateral do imóvel.



FOTO 04

Vista da Rua José Anacleto da Silva

---

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

**IV. - VALOR DO IMÓVEL.**

Atendendo ao CPC art. 431 signatário enviou e-mail para as partes com o comunicado de vistoria a qual houve confirmação de recebimento, no entanto a proprietária não autorizou a entrada no imóvel, restando prejudicada a vistoria interna do imóvel.

**Da impossibilidade de vistoria:**

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

**“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.**

*Quando o avaliador estiver impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.*

*As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação”.*

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, restou este signatário, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do 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

---

**10****IV.1 - VALOR DO TERRENO.**

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

---

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**11****Onde:**V<sub>t</sub> = Valor procurado do terreno = ?S = Área do terreno = 279,30 m<sup>2</sup>

q = Unitário = R\$ 1.255,64

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 279,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.255,64/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 350.700,25$$

(trezentos e cinquenta mil e setecentos reais e vinte e cinco centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 350.700,25 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

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**12****IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.**

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de julho de 2023, R\$ 1.954,65.

**Onde:****V<sub>c</sub> = Valor da construção**Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Simple**s;Coeficiente R<sub>8</sub>N: 1,743;CUB – junho/2023: R\$ **1.954,65/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **451,10 m<sup>2</sup>**;Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;Idade: **44 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(44/70) = 0,64**;K: (0,64e) = **0,389** - Foc: 0,20 + 0,389 x (1-0,20) = **0,5112**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

 $V_c = 451,10 \text{ m}^2 \times (1,743 \times \text{R\$ } 1.954,65/\text{m}^2) \times 0,5112$ **V<sub>c</sub> =R\$ 785.651,72**



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**13****IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno =  $V_t$  = R\$ 350.700,25

Valor da construção =  $V_c$  = R\$ 785.651,72

**Valor total do Imóvel =  $V_I$  = R\$ 1.136.351,97**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

**$V_I = R\$ 1.140.000,00$  - *Válido para junho/2.023.***

**(um milhão cento e quarenta mil reais)**

---

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**14****V. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 14 (quatorze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 11 de julho de 2023.

**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

---

15

## **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

16

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BEM TE VI

NÚMERO : 673

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : OSASCO - 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: 108,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 257,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 550.764,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 749.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RSS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO : REF: 690351001

TELEFONE : (11)-36997207

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.142,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.354,50
		VARIAÇÃO : 1.1861
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA NÚMERO : 477  
COMP.: BAIRRO : CIDADE : OSASCO - 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (RS): 1.954,65  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :  
VALOR CALCULADO (RS): 506.846,18 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : NOSSO TETO  
CONTATO : REF: CA1321 TELEFONE : (11)-39040816  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.362,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.429,08
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414E-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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA

NÚMERO : 573

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : OSASCO - 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 197,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 293.409,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GL FACIL

CONTATO : REF: CA0051

TELEFONE : (11)-960549888

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.163,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.220,62
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

19

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA

NÚMERO : 603

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : OSASCO - 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: 240,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 310,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 376.585,98 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 798.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PITAIE IMÓVEIS

CONTATO : REF: TE0119

TELEFONE : (11)-36852182

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.423,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.346,02
		VARIAÇÃO : 0,9456
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

20

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA

NÚMERO : 654

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : OSASCO - 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 475.377,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NOSSO TETO

CONTATO : REF: CA1322

TELEFONE : (11)-39040816

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.189,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.247,33
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

21

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA

NÚMERO : 693

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : OSASCO - 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 330,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.954,65

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 536.288,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 744.680,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PITAILE IMÓVEIS

CONTATO : REF: CA1544

TELEFONE : (11)-36852182

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 892,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 936,30
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

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

# 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 14.653-3.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**24**

Para a avaliação do imóvel em questão foi 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**25**

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:

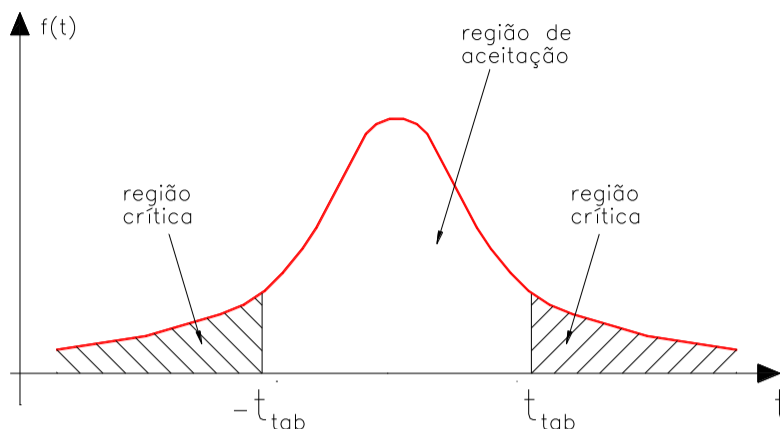
$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

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

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



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;

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)

## AVALIAÇÃO

### I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado de locação.**

#### 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**29**

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

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BEM TE VI ,673	1.142,00	1.354,50	1,1861	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA ,477	1.362,72	1.429,08	1,0487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA ,573	1.163,93	1.220,62	1,0487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA ,603	1.423,39	1.346,02	0,9456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA ,654	1.189,40	1.247,33	1,0487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JOSÉ ANACLETO DA SILVA ,693	892,82	936,30	1,0487	1,0001

- **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**30**

•**ATUALIZAÇÃO:**Todos os elementos são válidos para o **mês de julho/2023;**

•**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:

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.142,00	1.354,50
2	1.362,72	1.429,08
3	1.163,93	1.220,62
4	1.423,39	1.346,02
5	1.189,40	1.247,33
6	892,82	936,30

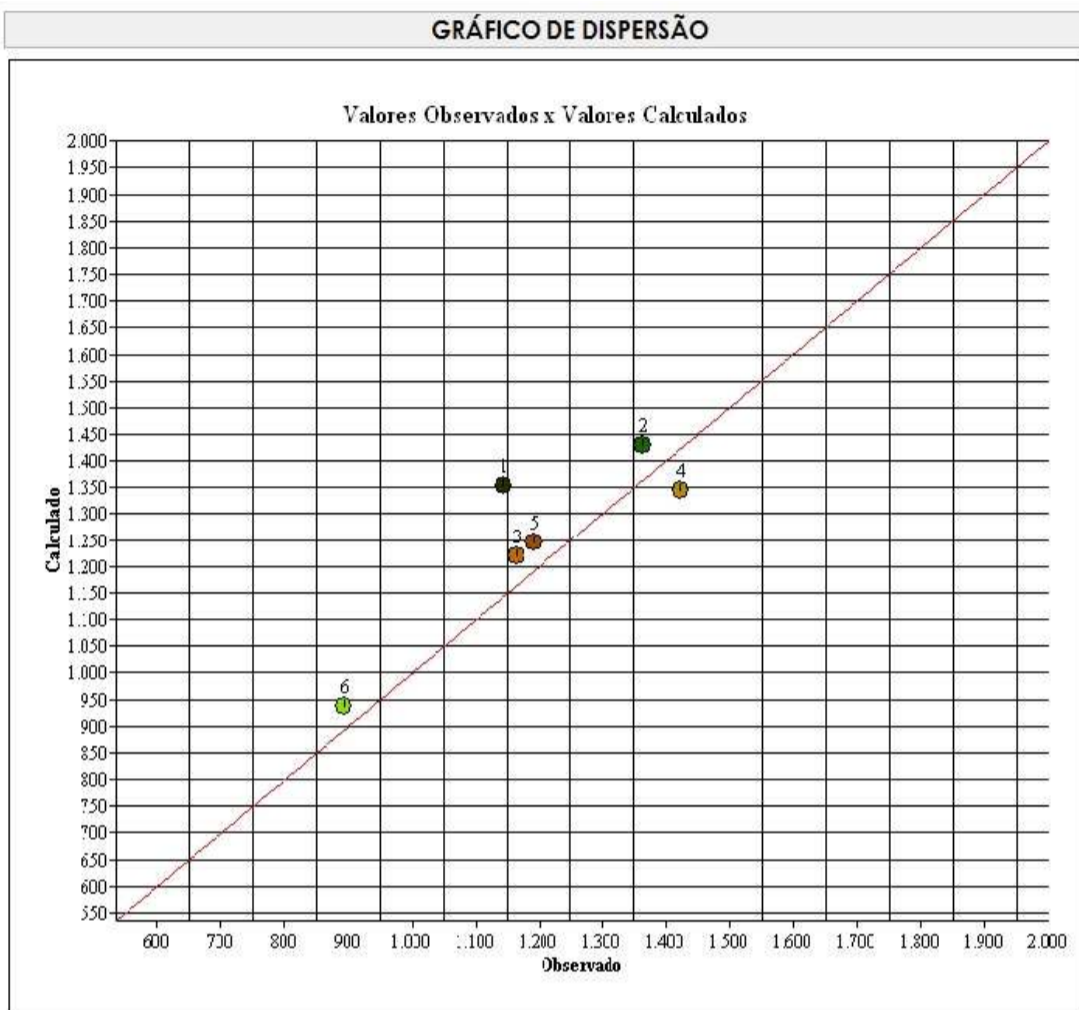
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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



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)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1010204

DATA : 06/07/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

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

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.195,71  
Desvio Padrão : 187,30  
- 30% : 837,00  
+ 30% : 1.554,43

Coefficiente de Variação : 15,6600

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.255,64  
Desvio Padrão : 173,95  
- 30% : 878,95  
+ 30% : 1.632,33

Coefficiente de Variação : 13,8500

## 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 todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 1.255,64

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.255,64000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 350.700,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.150,82

INTERVALO MÁXIMO : 1.360,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.142,80

INTERVALO MÁXIMO : 1.368,48

## 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)