

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 9ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL I DE SANTO AMARO - SP.

PROCESSO Nº 00002157-32.2026.8.26.0002

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Repte: NÍVIA FERREIRA DE SOUSA MARTINS.

Reqdo: ALBERTINO DE JESUS MEDEIROS.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, 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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 07
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 12
V. CONCLUSÃO	PÁG. 15
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 15

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel residencial, situado à Rua Duitama, nº 97, Jardim Souza, Cidade de São Paulo - SP.

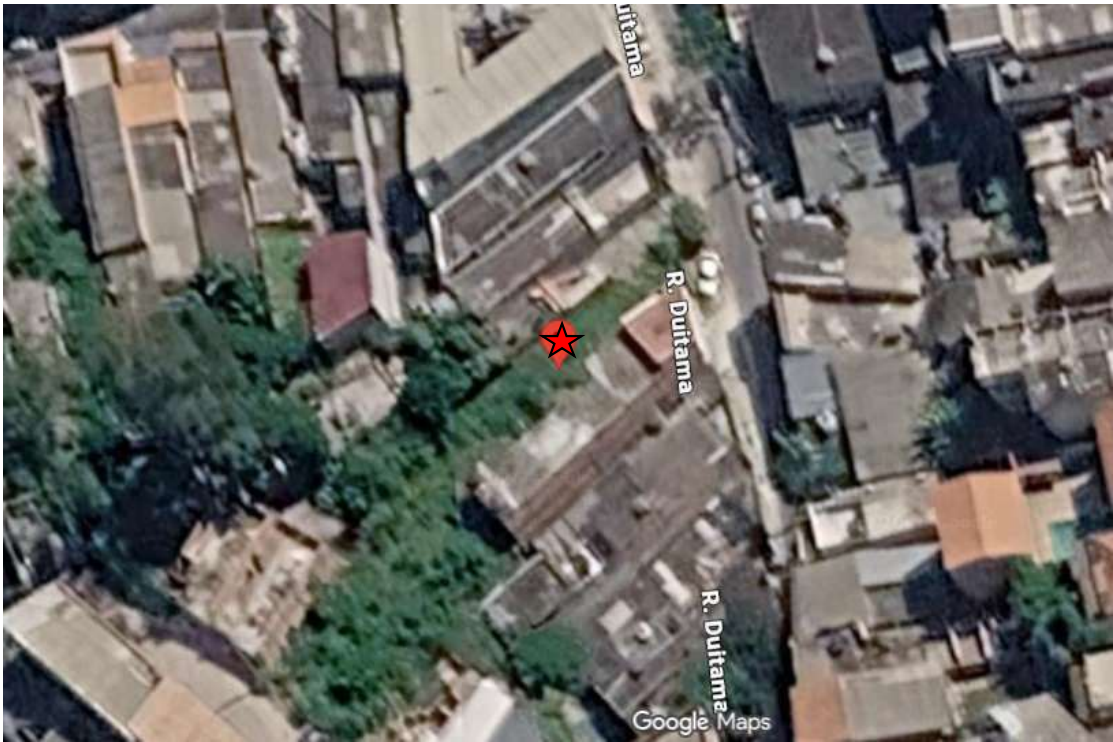
Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

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:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Duitama, nº 97, Jardim Souza, Cidade de 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 I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona Residencial Padrão Simples das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS).



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 pouco desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.4.1 TERRENO

No momento da vistoria o Perito constatou que terreno onde se encontra o imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Testada= 5,00 m.

Área Total= 150,00 m².

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno descrito anteriormente, está instalado um Imóvel com características de uso residencial, com área total construída de 74,00 m², sendo:

- **Área Construída:** 74,00 m²;
- Padrão:** Casa Padrão Simples;
- Estado de Conservação:** Necessita de Reparos Simples
- Idade Aparente:** 20 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO 02

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8



FOTO 03

Vista do corredor lateral.



FOTO 04

Vista da sala de estar.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista do corredor de acesso aos quartos.



FOTO 06

Vista do primeiro dormitório.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 07

Vista do segundo dormitório.



FOTO 08

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 09

Vista da cozinha.



FOTO 10

Vista da área de serviço.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

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 2019.

O imóvel foi enquadrado no Grupo III – Zonas de Uso Comercial e de Serviços, na 7ª Zona; Padrão Simples.

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 150,00 m²

q = Unitário = R\$ 778,41 /m²

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Ff = Fator Frente = 1,00

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = q \times S / (1 + ((F_p - 1) + (F_f - 1)))$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = R\$ 778,41 / m^2 \times 150,00 m^2 / (1 + ((1,00 - 1) + (1,00 - 1)))$$

$$V_t = R\$ 116.761,50$$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$$V_i = R\$ 117.000,00 - \text{Válido para Junho/2026.}$$

(Cento e dezessete mil reais)

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Construção	
CUB (Sem desoneração) - R8-N	R\$ 2.172,71/m²
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Padrão Simples
Reparos	Necessitando de Reparos Simples
Idade	20 anos
Área Construída (m²)	74,00 m²
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 176.871,64

$$V_B = R\$ 177.000,00 - \text{Válido para Junho/2026.}$$

(Cento e setenta e sete mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 116.761,50 + R\$ 176.871,64$$

$$VI = R\$ 293.633,14$$

Ou, em números redondos:

$V_I = R\$ 294.000,00$ - *Válido para Junho/2026.*
(Duzentos e noventa e quatro mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor de venda do imóvel, localizado na Rua Duitama, nº 97, Jardim Souza, Cidade de São Paulo - SP, para Junho de 2026, de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 294.000,00

(Duzentos e noventa e quatro mil reais)

Data Base: *Junho/2026*

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 15 (quinze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 17 de Junho de 2.026.

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

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2026 às 11:20 , sob o número WSTA26702985770 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002157-32.2026.8.26.0002 e código xQtqJPuL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Hélio Jacy Gouveia Schiefler			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 1887	BAIRRO : Jardim Souza		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:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.172,71	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		106.592,07	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\$) : 212.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	GALVÃO REAL IMÓVEIS				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-58925007
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	842,08
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	805,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ipeil		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 1944	BAIRRO : Jardim Souza	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:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00	ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA :	Não	TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452	CUSTO BASE (R\$): 2.172,71
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	84.064,76	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\$) : 185.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GALVÃO REAL IMÓVEIS		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-58925007	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	824,35
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	879,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0675
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0014
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																																					
DADOS DA FICHA 3																																																					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026																																																		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																																		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																																					
ENDEREÇO : Rua Jandiroba			NÚMERO : 137																																																		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Souza		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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00																																																
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não																																																
TOPOGRAFIA :	plano																																																				
CONSISTÊNCIA :	seco																																																				
DADOS DA BENFEITORIA																																																					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	250,00 M²																																																
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular																																																			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,687	CUSTO BASE (R\$): 2.172,71																																																
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0																																																				
VALOR CALCULADO (R\$):		558.624,92	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\$) :	696.500,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																																																	
IMOBILIÁRIA :	Revenda Imóveis																																																				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-27686261																																																
OBSERVAÇÃO :																																																					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																																					
<table><thead><tr><th colspan="2">FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th colspan="2">FATORES ADICIONAIS</th><th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 :</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO :</td><td>545,80</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 :</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>545,80</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO :</td><td>1,0000</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO AVALIANDO :</td><td>1,0019</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>						FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	545,80	TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	545,80	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0019	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																																																	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	545,80																																																
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	545,80																																																
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000																																																
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0019																																																
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00																																																		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00																																																		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00																																																				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Jandiroba		NÚMERO : 79	
COMP.: Ref.: SO1136	BAIRRO : Jardim Souza	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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:	305,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	42 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,541	CUSTO BASE (R\$):	2.172,71
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO (R\$):	536.686,50	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:	Ganan Imóveis		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11)-26131667
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	746,51
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	829,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0015
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																																					
DADOS DA FICHA 5																																																					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026																																																		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																																		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																																					
ENDEREÇO : Rua Manoel Couto de Almeida			NÚMERO : 275																																																		
COMP.: Ref.: 91535	BAIRRO : Jardim Souza		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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00																																																
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não																																																
TOPOGRAFIA :	plano																																																				
CONSISTÊNCIA :	seco																																																				
DADOS DA BENFEITORIA																																																					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²																																																		
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples																																																			
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL : 42 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,541	CUSTO BASE (R\$): 2.172,71																																																
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0																																																				
VALOR CALCULADO (R\$):		367.617,64	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 :	Corretor																																																				
CONTATO :	Sr. Charles				TELEFONE : (11)-964698539																																																
OBSERVAÇÃO :																																																					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																																					
<table><thead><tr><th colspan="2">FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th colspan="2">FATORES ADICIONAIS</th><th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 :</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO :</td><td>803,06</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 :</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>803,06</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO :</td><td>1,0000</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO AVALIANDO :</td><td>1,0013</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,00</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>						FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	803,06	TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	803,06	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0013	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																																																	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	803,06																																																
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	803,06																																																
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000																																																
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0013																																																
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00																																																		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00																																																		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00																																																				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria José de Souza		NÚMERO : 112	
COMP.: Ref.: 1670	BAIRRO : Jardim Souza	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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	185,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,070	IDADE REAL : 48 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,477	CUSTO BASE (R\$): 2.172,71
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	205.151,95	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\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GALVÃO REAL IMÓVEIS		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-58925007	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	878,78
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	878,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

23

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/06/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Quisiro		NÚMERO : 776	
COMP.: Ref.: 3023465066	BAIRRO : Jardim Souza	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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUIDA :	229,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,251	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,610
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	2.172,71
PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	379.685,83	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
IMOBILIÁRIA :	Corretor	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Sr. Walter		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE :	(11)-981832339

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	706,51
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	706,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0015
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

24

ANEXO II

Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2026 às 11:20 , sob o número WSTA26702985770 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002157-32.2026.8.26.0002 e código xQtqJPuL.

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.

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 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 se pode 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 a 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:

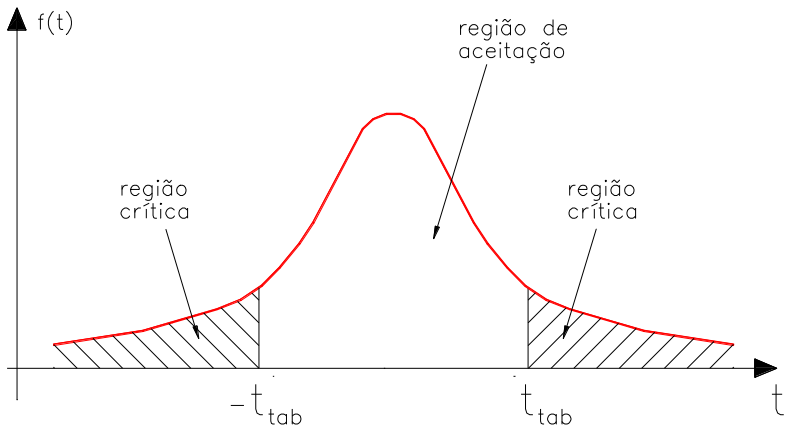
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centroide 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 terreno.

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 geoeconômico 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 Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Hélio Jacy Gouveia Schiefler ,s/nº	842,08	805,32	0,9564	1,0012
☒ 2	Rua Ipeí ,s/nº	824,35	879,97	1,0675	1,0014
☒ 3	Rua Jandiroba ,137	545,80	545,80	1,0000	1,0019
☒ 4	Rua Jandiroba ,79	746,51	829,45	1,1111	1,0015
☒ 5	Rua Manoel Couto de Almeida ,275	803,06	803,06	1,0000	1,0013
☒ 6	Rua Maria José de Souza ,112	878,78	878,78	1,0000	1,0012
☒ 7	Rua Quisiro ,776	706,51	706,51	1,0000	1,0015

RODRIGO IEZZI TARDELLI

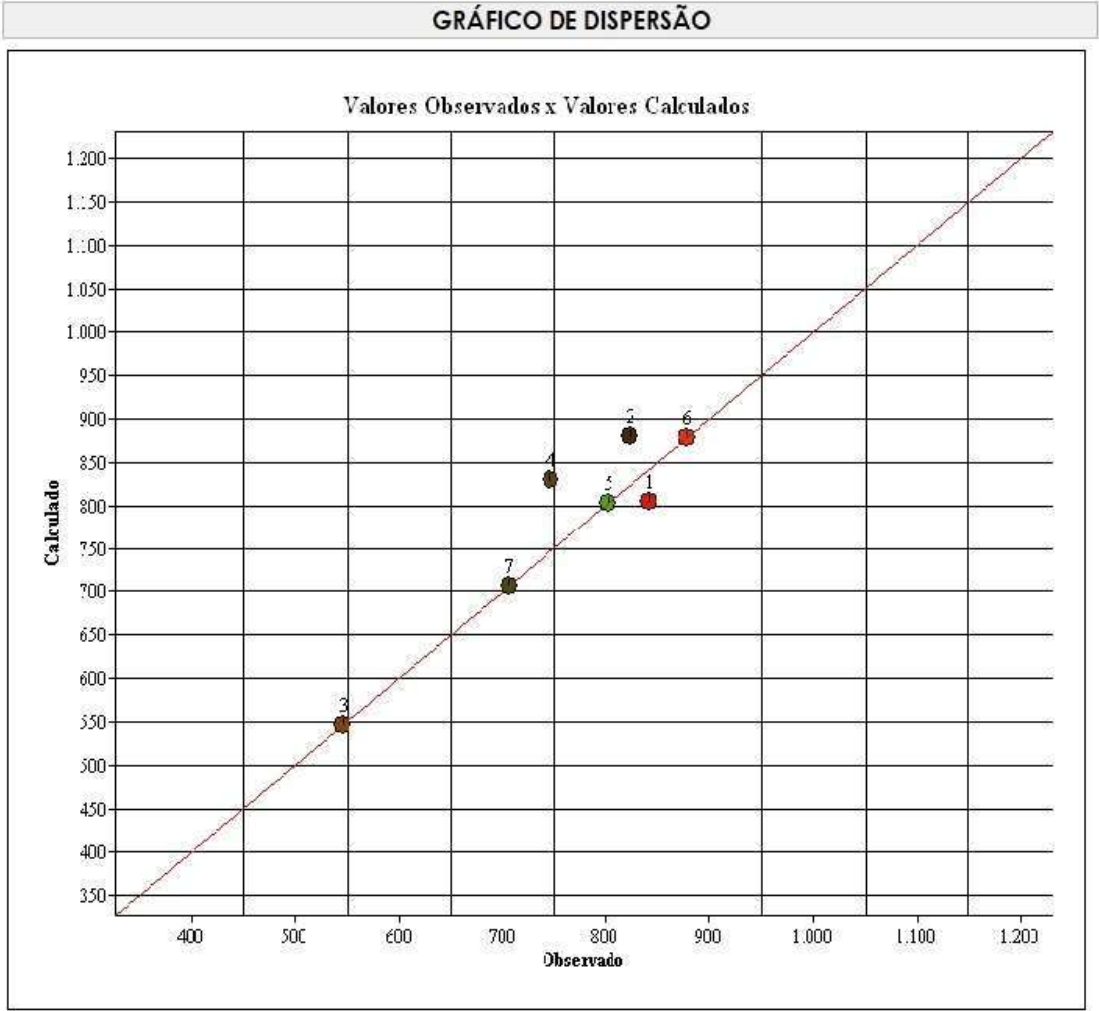
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

31

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;
- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de Junho/2026**;
- **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	842,08	805,32
2	824,35	879,97
3	545,80	545,80
4	746,51	829,45
5	803,06	803,06
6	878,78	878,78
7	706,51	706,51



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Jardim Souza - Rua Duitama DATA : 12/06/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

33

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Dutama 97 - ardim Souza SÃO PAULO - SP Data : 12/06/2026
Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli
Área m² : 150,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 763,87
Desvio Padrão : 112,30
- 30% : 534,71
+ 30% : 993,03

Coefficiente de Variação : 14,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 778,41
Desvio Padrão : 118,04
- 30% : 544,89
+ 30% : 1.011,94

Coefficiente de Variação : 15,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 778,41
TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 714,16
INTERVALO MÁXIMO : 842,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 746,20
INTERVALO MÁXIMO : 868,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III