

**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 6ª VARA CÍVEL  
DA COMARA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

**PROCESSO Nº 0005319-71.2021.8.26.0564**

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* LUX ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO LTDA ME.**

***Reqdo:* LUIZ CARLOS DE SÁ.**

**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:

**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 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 06</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 09</b>
<b>V. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 11</b>

**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 constante de terreno, situado à Avenida Ascenso Ferreira (antiga Avenida Quatro), Lote nº 19, Quadra nº 34, Loteamento Balneário Japurá, Cidade de Praia Grande - 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.**

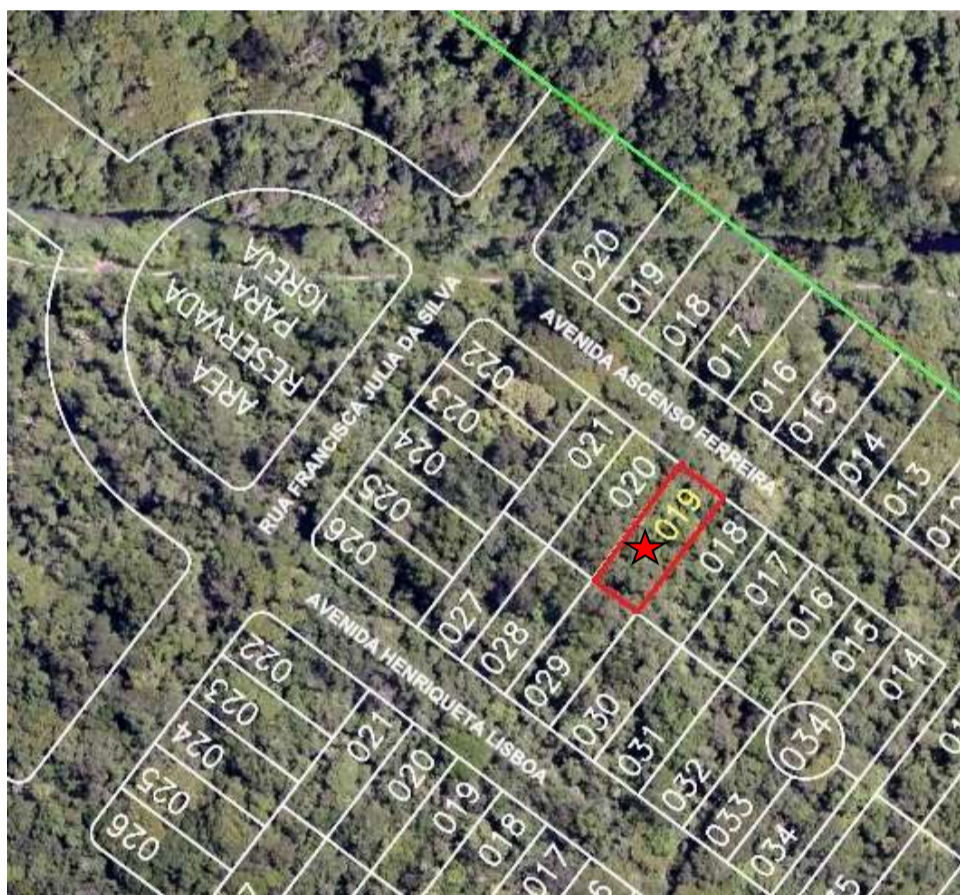
Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Rio Acima, s/nº, esquina com a Avenida Ascenso Ferreira (antiga Avenida Quatro), Lote nº 19, Quadra nº 34, Loteamento Balneário Japurá, Cidade de Praia Grande – 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 **2ª Zona** Residencial Horizontal Padrão Médio das **“NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WSB025704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

**II.3 - ZONEAMENTO.**

O imóvel encontra-se situado em Zona de transição.



Conforme demonstrado no mapa acima, o imóvel situa-se em Zona de Preservação Permanente, que é um espaço territorial destinado à proteção do meio ambiente, com regras específicas para uso, ocupação e conservação. As Zona de Preservação Permanente protegem áreas de importância biológica, estética ou cultural, com uso sustentável dos recursos naturais. São áreas protegidas por lei, pública ou privada, com o objetivo de preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade. Exemplos incluem as faixas de vegetação ao redor de rios, nascentes, encostas, topos de morro e manguezais. O acesso e o uso desses locais são restritos para garantir sua função ecológica, com intervenções permitidas apenas em casos específicos, como utilidade pública, interesse social ou atividades de baixo impacto.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

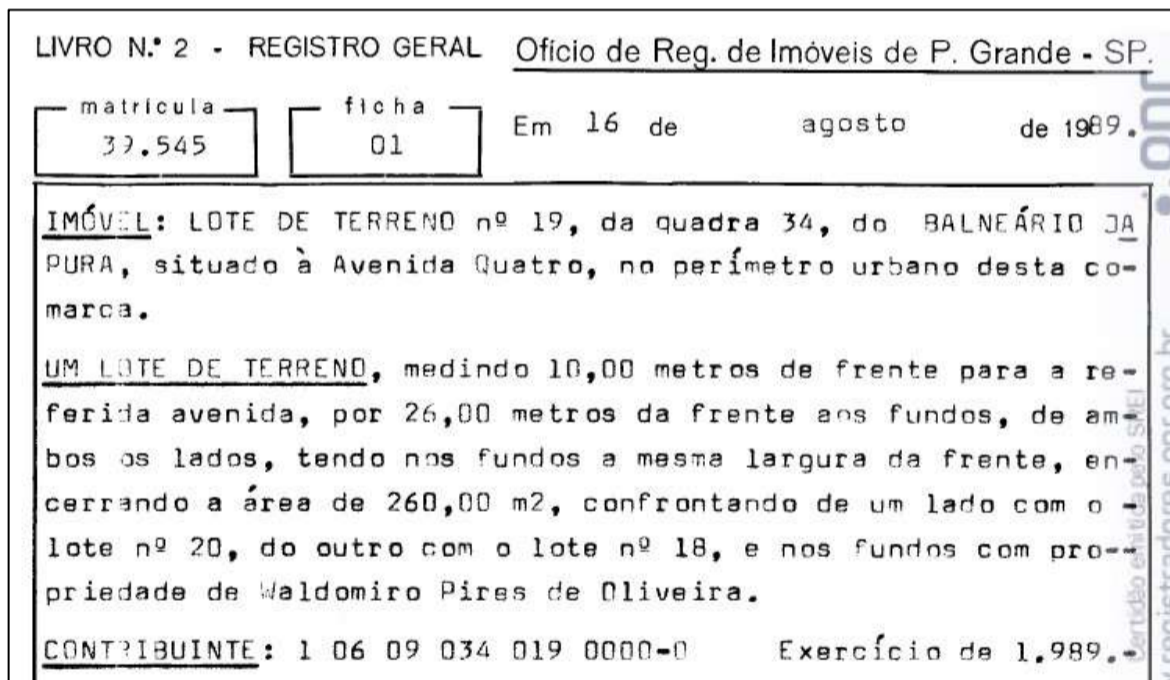
**III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**III.1 - TERRENO**

**IMÓVEL:** LOTE DE TERRENO nº 19, da quadra 34, do BALNEÁRIO JA PURA, situado à Avenida Quatro, no perímetro urbano desta comarca.

**UM LOTE DE TERRENO**, medindo 10,00 metros de frente para a referida avenida, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 260,00 m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com o lote nº 20, do outro com o lote nº 18, e nos fundos com propriedade de Waldomiro Pires de Oliveira.

**Área Total** .....= 260,00 m<sup>2</sup>.



No momento da vistoria o Perito constatou, junto a Prefeitura Municipal de Praia Grande, que a região onde encontra-se lote avaliando encontra-se em Área de Preservação Permanente (App), o que será considerado dos cálculos avaliatórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WSB025704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.



# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

7

29/05/2024, 14:26

Certidão Valor Venal

 <p><b>Município da Estância Balneária de Praia Grande</b>                  Estado de São Paulo</p> <p>Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita                  Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias</p> <p><b>Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2001</b></p>			
<b>Número:</b>	011308/0	<b>Data de Emissão:</b>	29/05/2024
<b>Local do Imóvel:</b>	BAL JAPURA Q 34 L 19		
<b>Logradouro.....:</b>	AV ASCENSO FERREIRA	<b>Nr. Oficial:</b>	0
<b>Codificação.....:</b>	1.06.09.034.019.0000	<b>Inscrição Atual:</b>	380.000.100
<b>Área Terreno.....:</b>	260,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Const.:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	10,00 ml
<b>Valor Venal Territorial:</b>	R\$ 1.471,60 (UM MIL QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS).		
<b>Valor Venal Predial.....:</b>	R\$ 0,00		
<b>Valor Venal Total.....:</b>	R\$ 1.471,60 (UM MIL QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS).		
<b>Observação:</b>	VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2001		
<p><b>Conferência Obrigatória:</b> O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: <a href="http://www.praiagrande.sp.gov.br">http://www.praiagrande.sp.gov.br</a> no tocante a sua veracidade.</p> <p><b>Rasura:</b> Qualquer rasura invalidará este documento.</p>			
*** Certidão emitida via INTERNET *** 555C7-9524D-20345-13369			
			
Autenticação: <555C79524D2034513369>			

[https://servicos2.praiagrande.sp.gov.br/certidao\\_valor\\_venal\\_internet.asp?nrCertidao=11308&nrAnoCertidao=0&nrAnoBase=2001&dslLocalInov...](https://servicos2.praiagrande.sp.gov.br/certidao_valor_venal_internet.asp?nrCertidao=11308&nrAnoCertidao=0&nrAnoBase=2001&dslLocalInov...)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WSB025704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

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

8

**MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**Estado de São Paulo  
**Secretaria de Finanças****CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS  
N.º: 40395 / 2022**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, NÃO CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob codlan. 106090340190000, lançado em nome de LUIZ CARLOS DE SA.

A presente certidão é válida por 90 (Noventa) dias após sua emissão.

*Certificamos, mais, que a Fazenda Municipal ressalva-se o direito de exigir a qualquer tempo e qualquer título, débito que venha a ser apurado, devendo ser apresentados os recibos dos tributos quitados, sempre que solicitados, de acordo com o Código Tributário Municipal - Lei Complementar 574 de 17 de novembro de 2010, artigo 245.*

*A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2022, possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.*

*Esta certidão não exclui a responsabilidade do proprietário ou possuidor de eventual débito do terreno, anterior à construção.*

Praia Grande 15/09/2022 às 14:53:12

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.  
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

Número de controle : 63de20144ca9eb67c17c991348ef4cdf

Avenida Presidente Kennedy, Nº 9.000, Terreo - Vila Mirim, Praia Grande - SP  
[www.praiagrande.sp.gov.br](http://www.praiagrande.sp.gov.br)

**III.2 - BENFEITORIAS.**

No terreno retro descrito não existe benfeitorias.

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.****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 I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

**Onde:**

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 260,00 m<sup>2</sup>

q = Unitário = R\$ 811,00/m<sup>2</sup>

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**10**

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Ff = Fator Frente = 1,00

Ff = Fator Área de Preservação Ambiental (App) = 0,10

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

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

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = R\$ 811,00/m^2 \times$$

$$260,00 \text{ m}^2 / (1 + ((F_p - 1) + (F_f - 1))) \times 0,10$$

$$V_t = R\$ 21.086,00$$

Diante do exposto, o valor arredondado do

imóvel é:

 **$V_t = R\$ 21.000,00$  - *Válido para Novembro/2.025.*****(Vinte e um mil reais)**

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11

### VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 11 (onze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 28 de novembro de 2025.

**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

12

# **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

13

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Doutor Esmeraldo Soares Campos		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE001	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**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 :	C.I.ferreira imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (13)-997840827

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 750,84
		VARIAÇÃO : 1,0011
		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

14

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Ilda Rosa da Cunha		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE0033	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	258,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**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\$) :	200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Agencia Da Praia Imoveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (13)-935001055

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 697,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 697,67
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 27/11/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Raul Pompéia		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 1442572722	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	147,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,70
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**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\$) : 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-974093589	
OBSERVAÇÃO :		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 612,24
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 866,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,30 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4152
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WSB025704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

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

16

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Manuel Antônio de Almeida		NÚMERO : 106	
COMP.: Ref.: TE4821862-FS	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Dreamcasa				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-935001055			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 840,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 840,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Manuel Antônio de Almeida		NÚMERO : s/nº	
COMP.:	BAIRRO : Balneário Japurá	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Dreamcasa	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (13)-935001055
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	900,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	900,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WBSO25704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

18

# **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

---

**20**

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.

---

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**

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 a 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.

**I.1.ii Grau de precisão:**

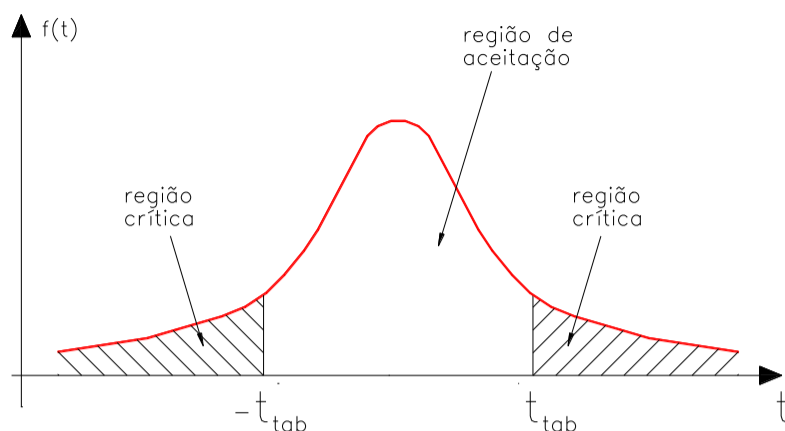
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$  = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

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

24

AVALIAÇÃOI.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	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Doutor Esmeraldo Soares Campos .s/nº	750,00	750,86	1,0011	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Ilda Rosa da Cunha .s/nº	697,67	697,67	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Raul Pompéia .s/nº	612,24	866,46	1,4152	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Manuel Antônio de Almeida ,106	840,00	840,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Manuel Antônio de Almeida .s/nº	900,00	900,00	1,0000	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

25

• **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 novembro/2025**;

• **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	750,00	750,86
2	697,67	697,67
3	612,24	866,46
4	840,00	840,00
5	900,00	900,00

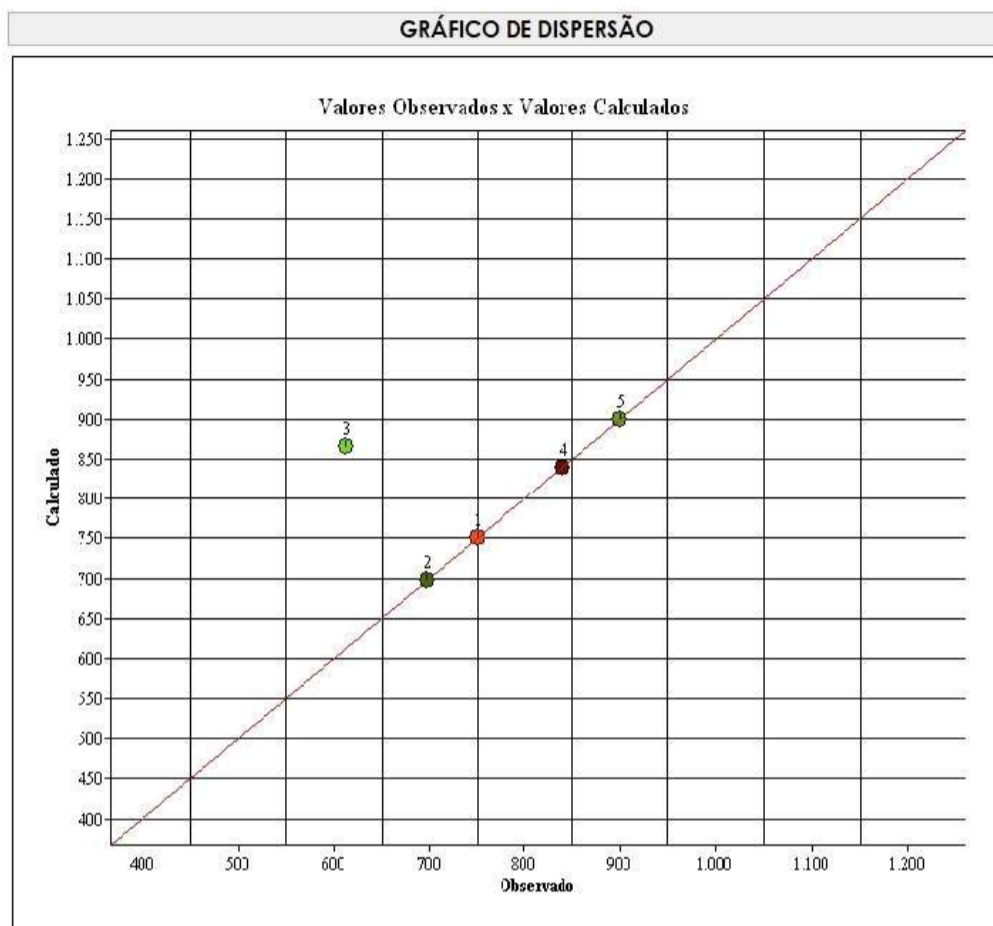
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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



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

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Praia Grande - Loteamento Balneário Japurá - Av. Ascenso Ferreira DATA : 27/11/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :  
Sem Índice

**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	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37, sob o número WSB025704337660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

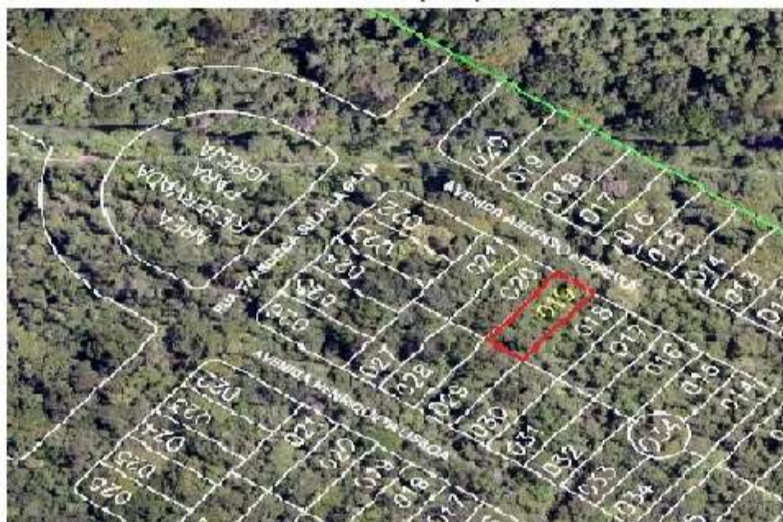
ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno                      Local : Avenida Ascenso Ferreira lote nº 19 antiga Avenida Quatro                      Data : 27/11/2025  
 Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli  
 Área m² : 260,00                      Modalidade : Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 759,98  
 Desvio Padrão : 113,82  
 - 30% : 531,99  
 + 30% : 987,98

Coefficiente de Variação : 14,9800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 811,00  
 Desvio Padrão : 84,11  
 - 30% : 567,70  
 + 30% : 1.054,30

Coefficiente de Variação : 10,3700

### 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\$): 811,00  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 753,34  
 INTERVALO MÁXIMO : 868,66

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 733,06  
 INTERVALO MÁXIMO : 888,94

### 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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 16:37 , sob o número WSBO25704337660 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005319-71.2021.8.26.0564 e código rgzcYphu.