

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II – SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1020506-86.2014.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TIRRENO.**

***Reqdo:* JOSÉ CARLOS MAIORANO.**

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 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

2**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetivo a avaliação do apartamento Nº 31 localizado no 3º andar do EDIFÍCIO TIRRENO, conforme matrícula nº 143.510 de fls.33 dos autos, situado na Rua Adalivia de Toledo, nº 286 – Paineiras do Morumbi – São Paulo/SP.

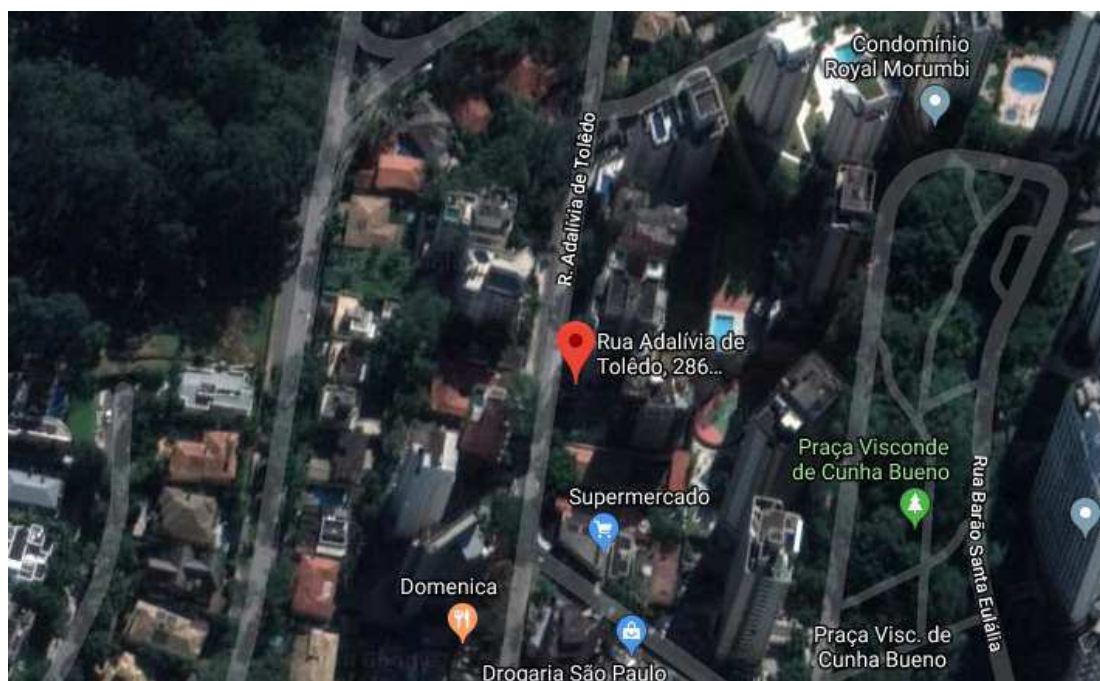
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**3****II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel avaliado será o apartamento de nº 31, localizado no 3º andar do **“EDIFÍCIO TIRRENO”**, situado à situado na Rua Adalvívia de Tolêdo, nº 286 – Paineiras do Morumbi, Município de São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:

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

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na **6ª Zona** Incorporações Padrão Alto 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 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

4

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.

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidão do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, matrícula nº 143.150, às fls. 33, assim se descreve o imóvel:

IMÓVEL: *O apartamento nº 31, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO TIRRENO”, situado a Rua Adalvívia de Tolêdo nº 286, Real Parque, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com área útil de 260,30 metros quadrados, área comum de 174,196 metros quadrados, área comum de garagem (4 vagas) 90,48 metros quadrados, área total de 524,976 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 11,7176% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; cobendo-lhe o direito de uso de 04 (quatro) vagas de garagem coletiva localizada no sub-solo do edifício .
Contribuinte nº 300.044.0383-2.*

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

5**II.3.1 - BENFEITORIAS****Do Condomínio**

O Residencial denominado “**EDIFÍCIO TIRRENO**”, é composto por 01 torre, com 8 pavimentos, 1 escada, com 02 elevadores e 1 apartamento por pavimento.

No pavimento térreo, localizam-se as áreas comuns do residencial, com piscina, salão de festas, salão de jogos, depósitos e garagem, sendo que a unidade condominial possui 4 vagas de garagem.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos e recuos.

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

4 dormitórios sendo 2 suítes, 1 banheiro, copa, sala, sala de jantar, lareira, churrasqueira, área de serviço, lavabo, quarto de empregada e despensa.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**6****Acabamentos principais do imóvel:**

-**Pisos:** Revestimento de madeira na sala de estar e corredor de distribuição, carpete nos dormitórios, sendo a cozinha, área de serviço piso em cerâmico sem rodapé.

-**Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros, cozinha e área de serviço.

-**Forros:** Laje pintada a látex com molduras de gesso em todos os cômodos do apartamento.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

-Áreas:

Área útil.....	= 260,30m ²
Área comum.....	= 264,676m ²
Área total.....	= 524,976m ²

-**Conservação:** Reparos Simples.

-**Idade aparente:** 23 anos.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

7



FOTO 01

Vista da frente do Edifício Tirreno, situado a Rua Adalvívia de Tolêdo, nº 286 –
Paineiras do Morumbi, Município de São Paulo.



FOTO 02

Vista geral da Rua de Acesso ao Condomínio.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

8



FOTO 03

Vista da copa.



FOTO 04

Vista do hall de acesso as suítes.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

9



FOTO 05

Vista geral da sala de estar.



FOTO 06

Vista da lareira.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

10



FOTO 07

Vista da varanda.

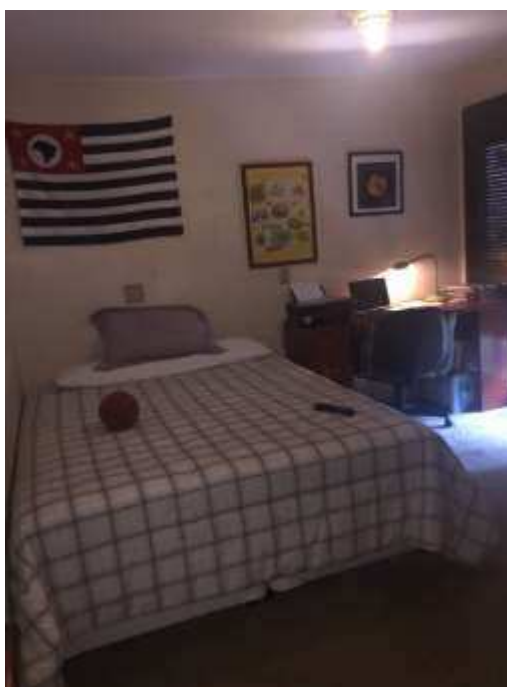


FOTO 08

Vista da suíte.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

11



FOTO 09

Vista do banheiro da suíte.



FOTO 10

Vista do dormitório.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

12

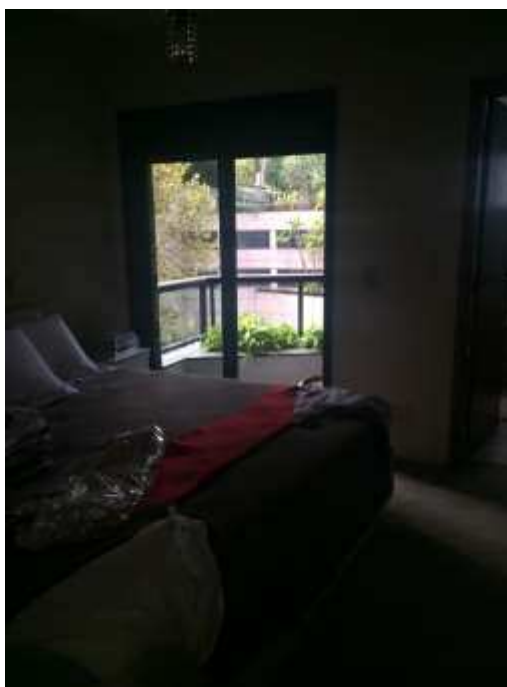


FOTO 11

Vista da suíte 2.



FOTO 12

Vista do banheiro da suíte.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

13



FOTO 13

Vista do closet.



FOTO 14

Vista geral do dormitório 2

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 15

Vista do quarto de empregada.



FOTO 16

Vista do banheiro de empregada.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

15

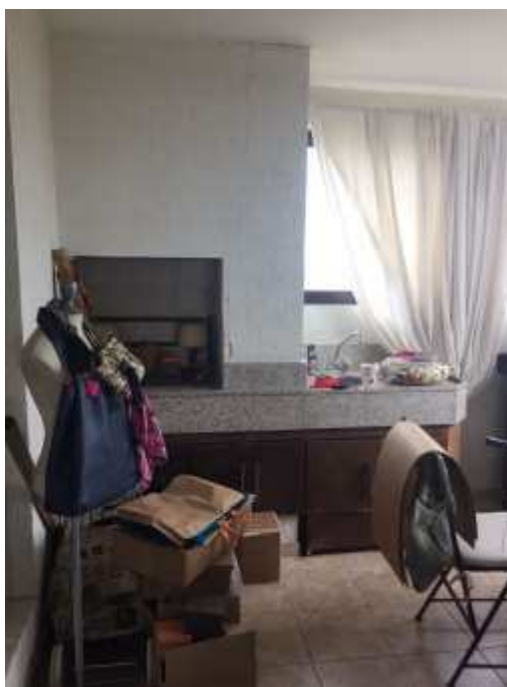


FOTO 17

Vista da área de serviço.

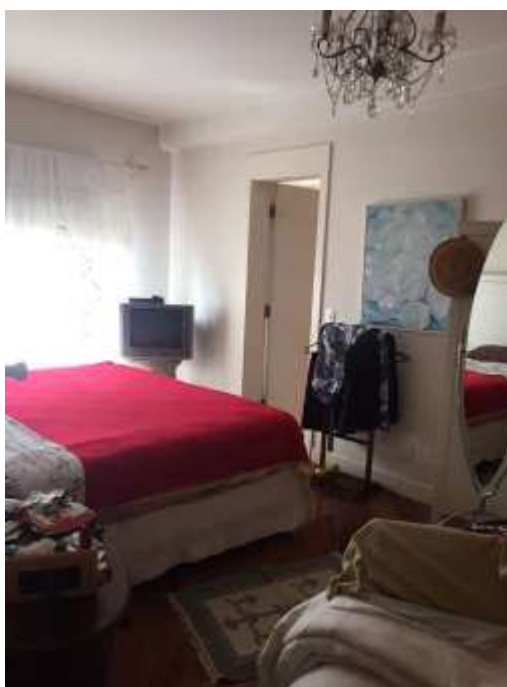


FOTO 18

Vista da suíte 01.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 19

Vista da suíte 2.



FOTO 20

Vista da suíte 3.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

III. - VALOR DO IMÓVEL.

III.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pelas NORMAS 2004– das R. Varas da Fazenda Pública, o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 4.447,16 /m²
 Área útil..... = 260,30 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = V_u \times A_u$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 4.447,16 / m^2 \times 260,30 m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 1.157.595,75$$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**18****III.3 - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 31 – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 6 (seis) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.158.000,00 (Hum milhão e cento e cinqüenta e oito mil reais)** para abril/2018.

O valor do Apartamento nº 31 Edifício Tirreno, foi calculado em:

R\$ 1.158.000,00
(Hum milhão e cento e cinqüenta e oito mil reais)

Válido para abril de 2.018.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**19****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 19 (dezenove) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de abril de 2.018.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

20

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária



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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2018	
SETOR : 300	QUADRA : 043	ÍNDICE DO LOCAL : 1,67489	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ADALVA DE TOLEDO		NÚMERO : 230	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.400,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):	70,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plana		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,658	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	230,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	230,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PBCINA :	0
AFTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	COELHO DA FONSECA		
CONTATO :	REF. ZAF475894	TELEFONE :	(11)-43027908
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	499,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-839,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PADRÃO Fp :	-360,71	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.066,94	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.385,90	
		VARIAÇÃO : 0,8822	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : |

DATA DA PESQUISA : 09/04/2018

SETOR : 300 QUADRA : 043

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° |



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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2018		
SETOR : 300 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 1,67489	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ADALVA DE TOLEDO		NÚMERO : 235	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² : 1.400,00	TESTADA - (ct) m : 20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	70,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plana			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO : 2,640	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,658	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² : 288,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 288,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 0	SUÍTES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0 PBCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA			
CONTATO : REF. ZAP543294	TELEFONE : (11)-43027908		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 386,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.933,57	
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -649,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.391,49	
PADRÃO Fp : -278,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8622	
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49, sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/04/2018

SETOR : 300 QUADRA : 043

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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



Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2018
 SETOR : 300 QUADRA : D44 ÍNDICE DO LOCAL : 2.496,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADALVIA DE TOLEDO NÚMERO : 286
 COMP. : BARRIO : 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: 950,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,496 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,740 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 280,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 280,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : Mª CONSULTORA MOBILIÁRIA
 CONTATO : REP: AP5278 TELEFONE : (11) 45182828
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.801,43
OBSOLESCÊNCIA Fobc : -307,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.513,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9362
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@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 09/04/2018 às 16:49 , sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018
 DATA DA PESQUISA : 06/04/2018
 SETOR : 300 QUADRA : 044
 CHAVE GEGRÁFICA :
 NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO N° 1

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49 , sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2018
 SETOR : 300 QUADRA : 044 ÍNDICE DO LOCAL : 2,496,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADALIVA DE TOLEDO NÚMERO : 286
 COMP. : BARRO : 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: 950,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular a reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,740 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,05 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 281,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 281,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOSEIÁRIA : VIVER MORLAMI
 CONTATO : REF: NM1390 TELEFONE : (11)-41182828
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.482,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -285,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.196,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -0,9367
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49, sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - 1P - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/04/2018

SETOR : 300

QUADRA : 044

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49, sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
SETOR : 300 QUADRA : 044 ÍNDICE DO LOCAL : 2,496,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADALVIA DE TOLEDO NÚMERO : 310
COMP. : BARRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.550,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQIV. (Pe): 51,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 140,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 140,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VIVER MOHUMBI

CONTATO : REF. NMB51 TELEFONE : (11) 41182828

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.721,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -539,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.181,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9057
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/04/2018 às 16:49 , sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018
 DATA DA PESQUISA : 06/04/2018
 SETOR : 300 QUADRA : 044
 CHAVE GEOGRÁFICA :
 NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49 , sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2018
 SETOR : 300 QUADRA : 044 ÍNDICE DO LOCAL : 2.496,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADALFVA DE TOLEDO NÚMERO : 340
 COMP. : BARRO : 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: 1.200,00 TESTADA - (ct) m: 25,00 PROF. EQUV. (Pe): 48,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,825 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 130,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 920.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : VIVER MORUMBI
 CONTATO : REF. NMS01 TELEFONE : (11)-41182828
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.369,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -904,62	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.012,98
PADRÃO Fp: -451,64	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,7871
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49, sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

32



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/04/2018

SETOR : 300 QUADRA : 044

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2018 às 16:49, sob o número WSTA18701588150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020506-86.2014.8.26.0002 e código 596C070.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

33

ANEXO II

Cálculos

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : EDIFÍCIO TIRRENO DATA : 06/04/2018
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.496,67
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,235	5.086,96	4.385,90	0,8622
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,235	3.933,57	3.391,46	0,8622
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,286	4.821,43	4.513,90	0,9362
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,286	4.482,76	4.196,83	0,9362
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,310	5.721,43	5.181,89	0,9057
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA ADALIVIA DE TOLEDO ,340	6.369,23	5.012,98	0,7871

GRÁFICO DE DISPERSÃO

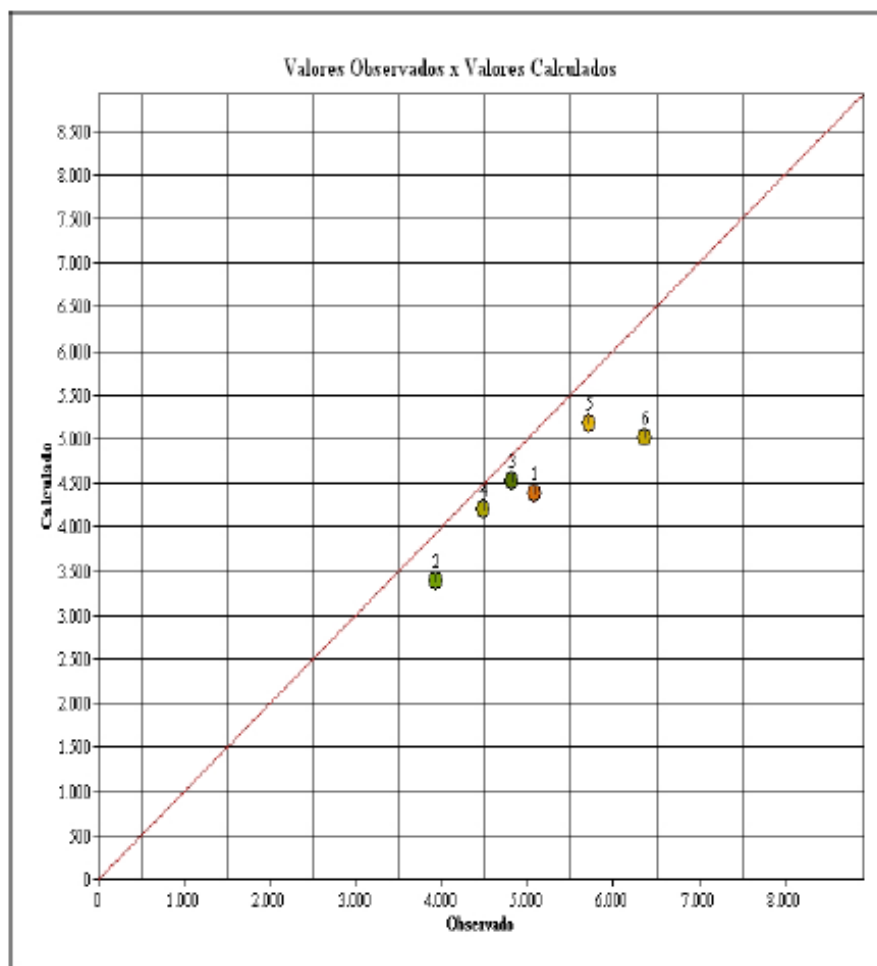
Núm.	X	Y
1	5.086,96	4.385,90
2	3.933,57	3.391,46
3	4.821,43	4.513,90
4	4.482,76	4.196,83
5	5.721,43	5.181,89
6	6.369,23	5.012,98

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** RUA ADALIVIA DE TOLEDO, 286 - SAO PAULO - SP **Data:** 06/04/2018
Cliente: Regional II - Santa Amara
Área terreno m²: 9.500,00 **Edificação m²:** 260,30 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.069,23
 Desvio Padrão: 873,01
 - 30%: 3.548,46
 + 30%: 6.590,00

Coefficiente de Variação: 17,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.447,16
 Desvio Padrão: 439,59
 - 30%: 3.113,01
 + 30%: 5.781,31

Coefficiente de Variação: 14,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	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 tabela ref a todos os caracteres dos dados qualitativos	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabela ref a todos os caracteres dos dados qualitativos	<input type="checkbox"/>	Apresentação de tabela ref a todos os caracteres dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.447,16

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.447,16000

VALOR TOTAL (R\$): 1.157.595,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.061,76

INTERVALO MÍNIMO: 4.061,76

INTERVALO MÁXIMO: 4.832,56

INTERVALO MÁXIMO: 4.832,56

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 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**1****EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II - SANTO AMARO/SP.****PROCESSO Nº 1020506-86.2014.8.26.0002*****Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.*****Repte:* CONDOMÍNIO EDÍFICIO TIRRENO.*****Reqdo:* JOSÉ CARLOS MAIORANO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, tendo concluído e entregado seu laudo em Cartório, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, para requerer o levantamento de seus honorários depositados às **fls. 80/81** dos autos, com os acréscimos legais.

Termos, em que

P. deferimento.

São Paulo, 09 de abril de 2.018.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br