

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 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 1043181-43.2014.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI.**

***Reqdo:* DANIEL RAMASAUSKAS.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetivo a avaliação do apartamento Nº 12 localizado no 1º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO ALDO BONADEI, conforme matrícula nº 252.690 de fls.65 dos autos, situado na Rua Alcantarilla, nº 150 e Rua José Ramon Urtiza – Vila Andrade – 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:

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

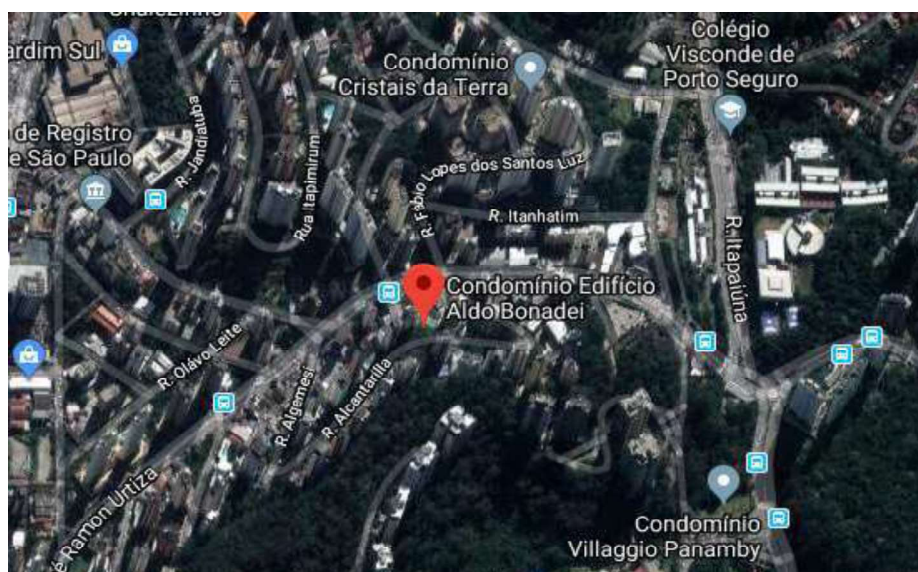
RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

3

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento de nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do **“EDIFÍCIO ALDO BONADEI”**, situado à situado na Rua Alcantarilla, nº 150, e Rua José Ramom Urtiza – Vila Andrade, 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 **5ª 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

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

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

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidão do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, matrícula nº 175.957, às fls. 30, assim se descreve o imóvel:

IMÓVEL: *O apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO ALDO BONADEI, situado à Rua Alcantarillo nº 150, e Rua José Ramon Urtiza, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área útil ou privativa real de 146,070 m² e a área comum real de 194,924m², nesta já incluídas as correspondentes a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual numero de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizadas nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total real de 340,994 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,6901% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 234.704.*

Contribuintes nº 301.046.0022-2/0039-7/0040-0/0041-9 em área maior.

II.3.1 - BENFEITORIAS

Do Condomínio

O Residencial denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI**”, é composto por 01 torre com 10 pavimentos, 1 escada, 3 elevadores e 2 apartamento por pavimento.

No pavimento térreo, localizam-se as áreas comuns do residencial, com playground, salão de festas, churrasqueira e piscina, sendo que a unidade condominial possui 3 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 no corredor, sala, lavabo, lareira, cozinha, quarto e banheiro de empregada.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento de madeira na sala de estar, corredor de distribuição e suítes, 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..... = 146,070m²

Área comum..... = 194,924m²

Área total..... = 340,994m²

-Conservação: Regular e reparos simples.

-Idade aparente: 25 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

7



FOTO 01

Vista da frente do Edifício Condomínio Aldo Bonadei, situado a Rua Alcantarilla, nº 150 –Vila Andrade, Município de São Paulo.

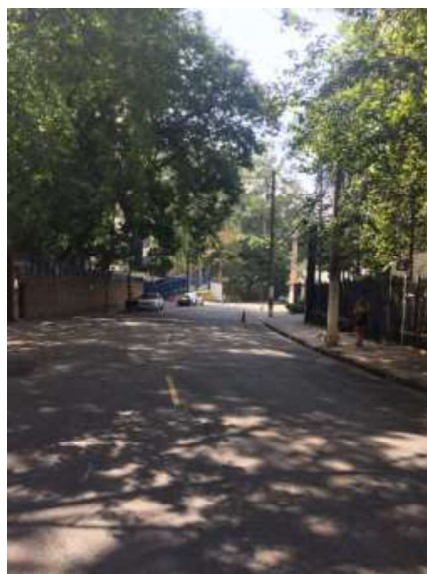


FOTO 02

Vista geral da Rua Alcantarilla.

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 portaria.



FOTO 04

Vista do hall do elevador social.

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 Nº 64054-9

9

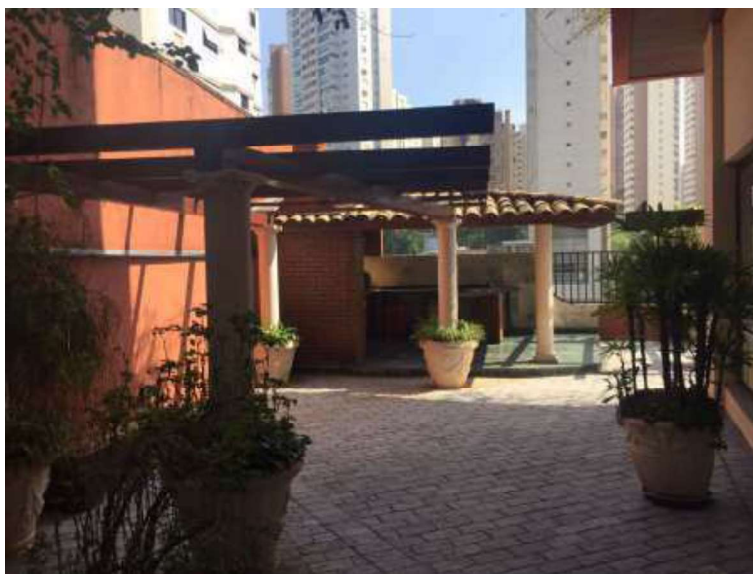


FOTO 05

Vista da churrasqueira.

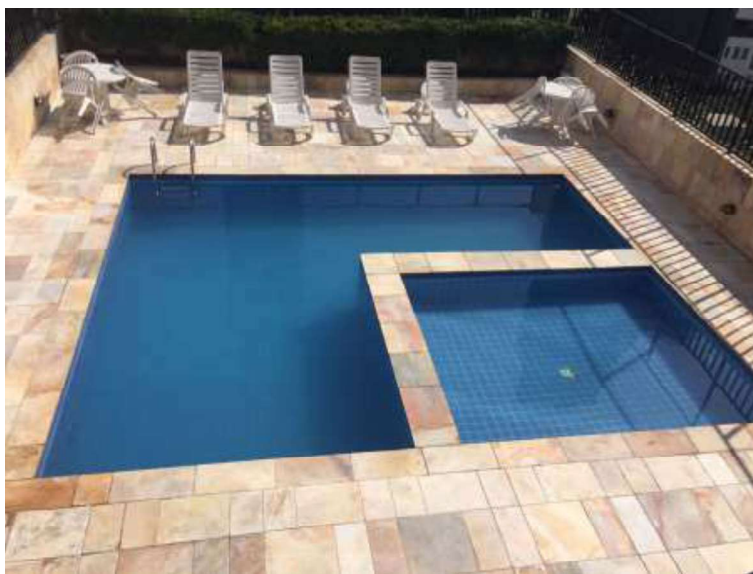


FOTO 06

Vista da piscina.

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 Nº 64054-9

10

Foi Usado o Apartamento nº 71 como base, já que o proprietário não estava presente na data da vistoria, onde o mesmo foi comunicado por telegrama, no qual houve o aviso de recebimento e mesmo assim não entrou em contato com este signatário.

Endereço do Remetente	Data	Hora	MA2888879405R 33217
Nome Legível do Recbente			
Endereço do Cartão	Propriedade	Tipo/Serviços Adicionais	
		CHP 18/04/2018 14:14	

Correios TELEGRAMA

Para enviar telegrama: (0800) 81101 - Internet: 4-112 (11) 3105-4586
0800 081101 - 0800 081101 - 0800 081101

<<O PERITO RODRIGO TARDELLI AGENDOU VISTORIA PARA O DIA 25/04/18 AS 10:00 FAVOR ENTRAR EM CONTATO P: 31053414>>

CÓPIA DO TELEGRAMA Nº 103019540

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

11

Recebo de Telegrama	Data 17/04	Hora 14	55802
Nome Legado do Remetente			
Endereço do Destino	Matrícula	Data/Valor Adicional DHP 20-04-2018 01:07	

Correios TELEGRAMA

<<Seu telegrama no. MB163019540, remetido dia 18 de abril de 2018
destinado a:

DANIEL RAMASAUSKAS
Rua Alcântara, 150 APTO 12
Vila Andrade
São Paulo/SP
05717-170

Foi entregue às 15:22 do dia 19 de abril de 2018.
O recibo de entrega foi assinado por: RAMUNDO JOSE
Há registro de tentativa(s) anterior(es) de entrega sem sucesso:

Primeira tentativa em 18/04/2018 às 16:05 Motivo de não entrega: Ausente
Observação:

Atenciosamente, COD VILA ANDRADE>>

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 07

Vista da sala de estar.



FOTO 08

Vista da cozinha.

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 Nº 64054-9

13

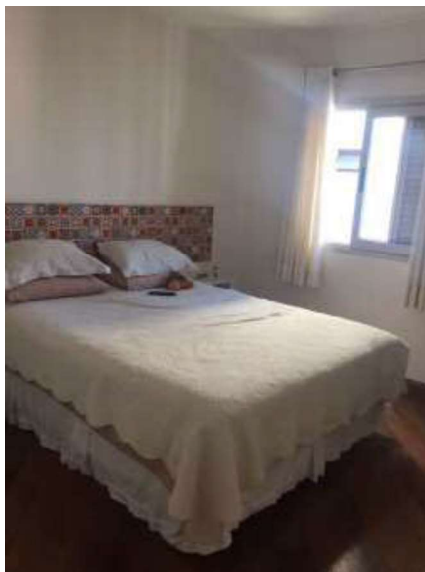


FOTO 09

Vista da suíte 01

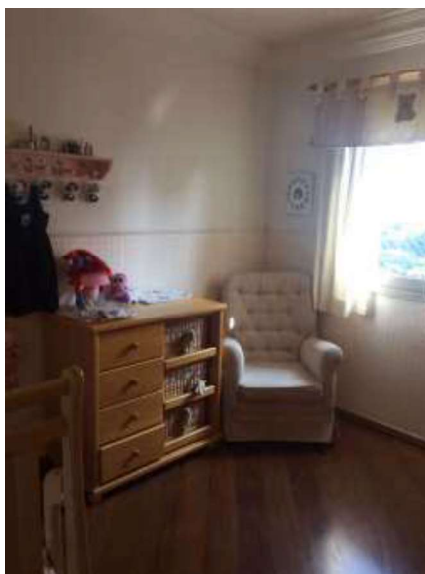


FOTO 10

Vista da suíte 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 Nº 64054-9

14



FOTO 11

Vista do escritório.

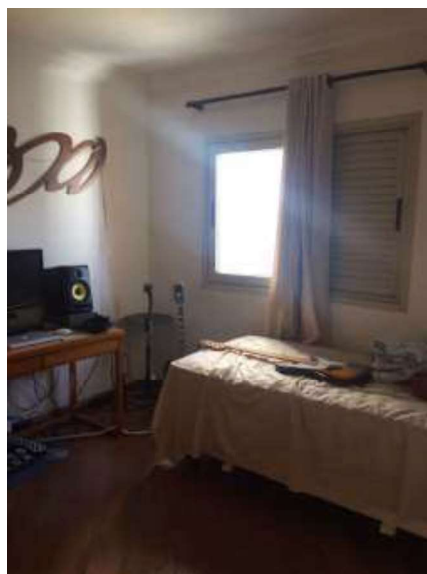


FOTO 12

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

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 = 4.993,53/m²

Área útil..... = 146,070 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = V_u \times A_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 4.993,53 / \text{m}^2 \times 146,07 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 729.404,93$$

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 Nº 64054-9

16

III.3 - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 12 – 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\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais)** para maio/2018.

O valor do Apartamento nº 12 Edifício Aldo Bonadei foi calculado em:

R\$ 730.000,00
(Setecentos e trinta mil reais)

Válido para maio de 2.018.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**17****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 17 (quinze) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 03 de maio 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

18

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

19




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 045	ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		NÚMERO : 150	
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 (Av) M²:	1.310,00	TESTADA - (cB) m:	25,00
ACESSIBILIDADE :	Ondula	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Fe) :	52,40
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,906	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEF. (K) :	0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :		0,00	VAGAS COB. : 0
VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES			
A. FENATIVA M² :	148,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	148,00
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
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\$) :	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	VERIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO MOBILIÁRIA		
CONTATO :	REP. APS015	TELEFONE : (11)-31712298	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
DESOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :	5.856,16
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.856,16
		VARIAÇÃO :	1,0000

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 DATA DA PESQUISA: 03/05/2018 SETOR: 301 QUADRA: 046 CHAVE GEGRÁFICA:	NÚMERO ELEMENTO: 1
---	---------------------------



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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

21




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 30	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1,544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SÃO 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:	1.310,00	TESTADA - (ct) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Ótima	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Fe) :	52,40
CONSISTÊNCIA :	ruída	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (N) :	0,540	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COS. : 0 VAGAS DESCOS. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	147,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	147,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	0
		APTO/ANDAR :	0
		COZINHA :	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\$):	940.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	QUISA MÓVEIS		
CONTATO :	REF: Q1029882		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE :	(11)-43027474
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.973,47
OBSCULESCÊNCIA Foba :	268,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.242,37
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0677
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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

22




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 046
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

23




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 046	ÍNDICE DO LOCAL: 1,544,89	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARELLA		NÚMERO: 150	
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 (A) M²:	1,310,00	TESTADA - (c) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plana	PROP. EQUIV. (Pe):	52,40
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev	COEF. PADRÃO:	2,406
COEF. DEP. (K):	0,750	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE:	25 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COS:	0
VAGAS DESCOS:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	148,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
CARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	148,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUBS:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	850.000,00
MOBILIÁRIA:	COELHO DA FONSECA UNIDADE MORUMBI	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	REF: ZA194023	TELEFONE:	(11)-43027908
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floco:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fobs:	-178,85	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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:	5.259,73
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.060,88
		VARIAÇÃO:	0,9659

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 Nº 64054-9

24




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	SÃO PAULO - SP - 2018
DATA DA PESQUISA:	02/05/2018
SETOR:	QUADRA: 046
CHAVE GEOGRÁFICA:	



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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

25




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 045	ÍNDICE DO LOCAL: 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARELA		NÚMERO: 150	
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 (A) M²: 1.310,00	TESTADA - (c) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,40	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DO APARTAMENTO			
Tipo da Edificação: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior 2º elev.	COEF. PADRÃO: 2,40%	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 0		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 146,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 146,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PECINA: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
		SALA 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\$): 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	IMÓVEIS NO MORUMBI		
CONTATO:	REF: IM9733	TELEFONE: (11)-37405591	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floco:	1,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
OBsolescência Foba:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PADRÃO Fp:	0,00	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: 4.623,29	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.623,29	
		VARIAÇÃO: 1,0000	

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

26




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2018
DATA DA PESQUISA:	03/05/2018
SETOR:	QUADRA: 046
CHAVE GEOGRÁFICA:	



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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

27




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 045	ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		NÚMERO : 150	
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 CASO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	1.310,00	TESTADA - (cl) m:	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plana	PROF. EQUIV. (Fe) :	52,40
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior al elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reservas simples		
COEF. DEP. (K) :	0,718	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COS. :	0	VAGAS DESCOS. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	147,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	147,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUBES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	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 :	Oferir	VALOR VENDA (R\$) :	890.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	MOVES NO MORUMBI		
CONTATO :	REF: M78850	TELEFONE :	(11)-37405591
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PADRÃO Fp:	0,00	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: 4.224,49	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.224,49	
		VARIAÇÃO: 1,0000	

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

28




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SÃO PAULO - SP - 2018
DATA DA PESQUISA :	03/05/2018
SETOR :	QUADRA : 046
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

29




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 045	ÍNDICE DO LOCAL: 1,544,89	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARILLA		NÚMERO: 150	
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 (Av) M²: 1,310,00	TESTADA - (c) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Fe): 52,40	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,750	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COS.: 0		VAGAS DESCOS.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 148,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 148,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
PISCINA: 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\$): 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: IMÓVELS MORUMBI			
CONATO: REF: 0074859	TELEFONE: (11)-37405591		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.164,98
OBsolescência Fobis: -210,41	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.953,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9659
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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018	NÚMERO ELEMENTO: 0
DATA DA PESQUISA: 09/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 046
CHAVE GEORÁFICA:	
	

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 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

31

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA18702055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**32**

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1043181

DATA : 02/05/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IRAPÉ-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,544,09
☒ Obsolescência	Idade : 25
	Estado de Conservação : D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas : 0
	Acréscimo : 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ALCANTARILLA, 150	5.856,16	5.856,16	1,0000
☒ 2	RUA ALCANTARILLA, 150	3.973,47	4.242,37	1,0677
☒ 3	RUA ALCANTARILLA, 150	5.239,73	5.060,88	0,9659
☒ 4	RUA ALCANTARILLA, 150	4.623,29	4.623,29	1,0000
☒ 5	RUA ALCANTARILLA, 150	4.224,49	4.224,49	1,0000
☒ 6	RUA ALCANTARILLA, 150	6.164,38	5.953,97	0,9659

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.856,16	5.856,16
2	3.973,47	4.242,37
3	5.239,73	5.060,88
4	4.623,29	4.623,29
5	4.224,49	4.224,49
6	6.164,38	5.953,97

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

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

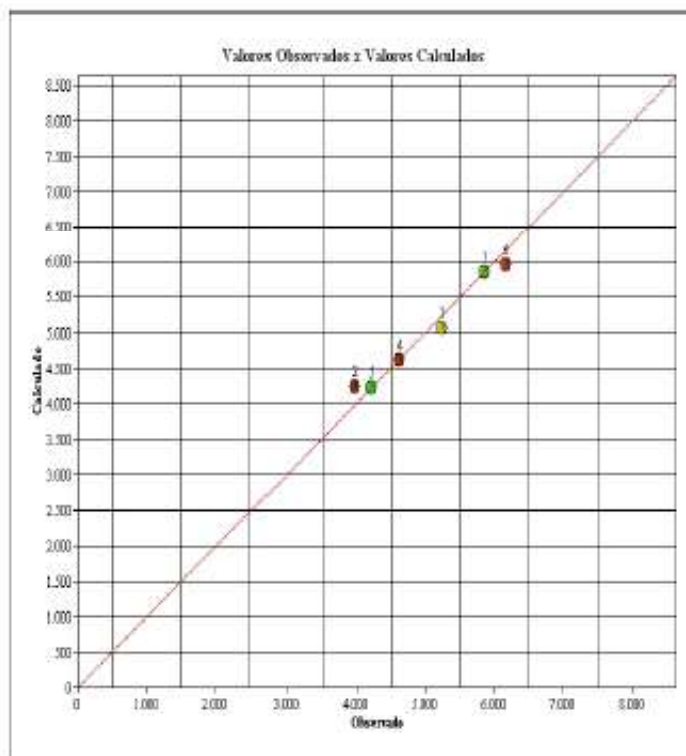
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

33

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 Nº 64054-9

34



GeoAvaliar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA ALCANTARILLA 150 - SÃO PAULO - SP Data: 02/05/2018
 Cliente: 5ª VARA CÍVEL REGIONAL II SANTO AMARO
 Área terreno m²: 1.310,00 Edificação m²: 146,07 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.013,59
 Desvio Padrão: 887,95
 - 30%: 3.509,51
 + 30%: 6.517,66
 Coeficiente de Variação: 17,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.993,53
 Desvio Padrão: 769,92
 - 30%: 3.493,67
 + 30%: 6.493,39
 Coeficiente de Variação: 15,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	10	8	3	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados	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 %	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.993,53
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.993,53000

VALOR TOTAL (R\$): 729.404,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.529,60
 INTERVALO MÁXIMO: 5.457,46

INTERVALO MÍNIMO: 4.529,60
 INTERVALO MÁXIMO: 5.457,46

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