

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO 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 1043181-43.2014.8.26.0002**

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONA DEI.**

***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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

---

**2****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetivo a avaliação do apartamento N° 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:

## 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 Ramon 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.

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 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 m<sup>2</sup> e a área comum real de 194,924m<sup>2</sup>, nesta já incluídas as correspondentes a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizadas nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total real de 340,994 m<sup>2</sup>, 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..... = 146,070m<sup>2</sup>

Área comum..... = 194,924m<sup>2</sup>

Área total..... = 340,994m<sup>2</sup>

**-Conservação:** Regular e reparos simples.

**-Idade aparente:** 25 anos.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

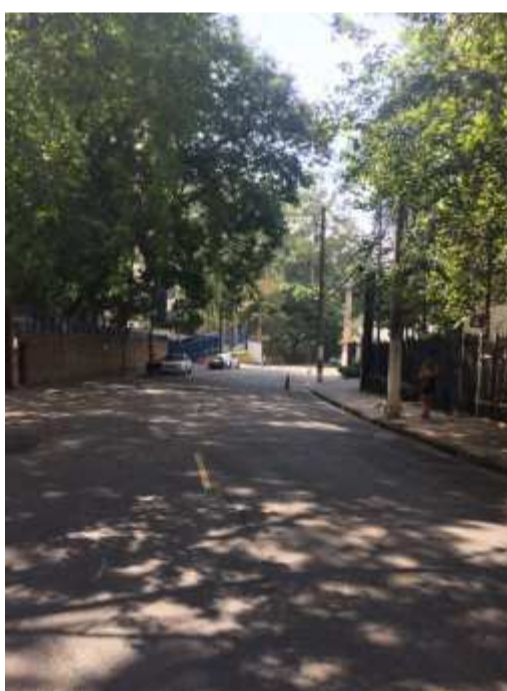
ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

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](mailto: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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**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.**



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](mailto: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 WSTA187020555732. 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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

Data	11/11	11	
	Número Logradouro e Endereço		
Endereço	Rua/Av. de Cartão		Taxa/Serviços Adicionais DHP 20-04-2018 07:07

**Correios TELEGRAMA**

<<Seu telegrama no. MB163019540, remetido dia 18 de abril de 2018 destinado a:  
**DANIEL RAMASAUSKAS**  
 Rua Alcântarilla, 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: RAIMUNDO JOSE  
 Há registro de tentativa(s) anterior(es) de entrega sem sucesso:

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

Atenciosamente, COD VILA ANGRADE>>

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](mailto: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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 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](mailto: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/m<sup>2</sup>

Área útil..... = 146,070 m<sup>2</sup>

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = V_u \times A_u$$

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

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 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.**

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO 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](mailto: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](mailto: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 WSTA187020555732. 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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



**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. : 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 (Av) M²: 1,310,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Fe): 52,40  
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESGUINA : 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 e reparos 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 : 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 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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VERI ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA MOBILIÁRIA

CONTATO : REF: AP9015 TELEFONE : (11)-31712298

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.856,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.856,16
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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](mailto: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 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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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



GeoAvaliarPro

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  
 DATA DA PESQUISA : 02/05/2018  
 SETOR : 301 QUADRA : 046  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO N° 011

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018		
SETOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		BAIRRO :		NÚMERO : 150	
COMP. :	CIDADE : SAO PAULO - 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 type="checkbox"/> TV A CASO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	1.310,00	TESTADA - (ct) m :	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,662	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M² :	147,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² :		147,00			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0		PIBINA :	0
APTO/ANDAR :		0		SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	940.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	QUISA MÓVEL				
CONTATO :	REF: Q11025882	TELEFONE : (11)-43027474			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Foba :	248,90	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 : 3.973,47			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.242,37			
		VARIAÇÃO : 1,0677			

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](mailto: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 2XWh5v4Z.

**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 : 02/05/2018  
 SETOR : 301 QUADRA : 046  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 045	ÍNDICE DO LOCAL : 1,544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SAO PAULO - 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 ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Av) M² :	1,310,00	TESTADA - (c) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,40
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	ruca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
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 COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	148,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	148,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
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	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	850.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	COELHO DA FONSECA UNIDADE MORUMBI		
CONTATO :	REF. ZAP94029	TELEFONE : (11)-43027908	
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-179,85	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 : 5.299,73
		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](mailto: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 : 3
DATA DA PESQUISA : 03/05/2018	
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](mailto: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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018  
 SETOR : 301 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3,54489 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA NÚMERO : 150  
 COMP. : BARRIO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 04 : 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 PROF. EQUIV. (Pe): 52,40  
 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 : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e regular 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: 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 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 : MÓVEIS NO MORUMBI

CONTATO : REF: M79735 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 : 4.623,29
OBsolescência Foba : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.623,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9

26

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 03/05/2018

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : XII	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1,544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARELA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SAO PAULO - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² :	1,310,00	TESTADA - (ct) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Ombra	PROF. EQUV. (Pe) :	52,40
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	147,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	147,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
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		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	890.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	MÓVEIS NO MORUMBI		
CONTATO :	REF: M78850	TELEFONE :	(11)-37405591
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobr :	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 :	4.204,49
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.204,49
		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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**28****REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : - 5

DATA DA PESQUISA : 03/05/2018

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARELLA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : SAO PAULO - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Av) M² :	1.310,00	TESTADA - (c) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,40
CONSISTÊNCIA :	ruca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
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 COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	148,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	148,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
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		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	MÓVEIS MÓRLEM		
CONTATO :	REF: IM74859	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 :	-210,41	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
		FT ADICIONAL 07 : 0,00
		FT ADICIONAL 08 : 0,00
		FT ADICIONAL 09 : 0,00
		FT ADICIONAL 10 : 0,00
		FT ADICIONAL 11 : 0,00
		FT ADICIONAL 12 : 0,00
		FT ADICIONAL 13 : 0,00
		FT ADICIONAL 14 : 0,00
		FT ADICIONAL 15 : 0,00
		FT ADICIONAL 16 : 0,00
		FT ADICIONAL 17 : 0,00
		FT ADICIONAL 18 : 0,00
		FT ADICIONAL 19 : 0,00
		FT ADICIONAL 20 : 0,00
		FT ADICIONAL 21 : 0,00
		FT ADICIONAL 22 : 0,00
		FT ADICIONAL 23 : 0,00
		FT ADICIONAL 24 : 0,00
		FT ADICIONAL 25 : 0,00
		FT ADICIONAL 26 : 0,00
		FT ADICIONAL 27 : 0,00
		FT ADICIONAL 28 : 0,00
		FT ADICIONAL 29 : 0,00
		FT ADICIONAL 30 : 0,00
		FT ADICIONAL 31 : 0,00
		FT ADICIONAL 32 : 0,00
		FT ADICIONAL 33 : 0,00
		FT ADICIONAL 34 : 0,00
		FT ADICIONAL 35 : 0,00
		FT ADICIONAL 36 : 0,00
		FT ADICIONAL 37 : 0,00
		FT ADICIONAL 38 : 0,00
		FT ADICIONAL 39 : 0,00
		FT ADICIONAL 40 : 0,00
		FT ADICIONAL 41 : 0,00
		FT ADICIONAL 42 : 0,00
		FT ADICIONAL 43 : 0,00
		FT ADICIONAL 44 : 0,00
		FT ADICIONAL 45 : 0,00
		FT ADICIONAL 46 : 0,00
		FT ADICIONAL 47 : 0,00
		FT ADICIONAL 48 : 0,00
		FT ADICIONAL 49 : 0,00
		FT ADICIONAL 50 : 0,00
		FT ADICIONAL 51 : 0,00
		FT ADICIONAL 52 : 0,00
		FT ADICIONAL 53 : 0,00
		FT ADICIONAL 54 : 0,00
		FT ADICIONAL 55 : 0,00
		FT ADICIONAL 56 : 0,00
		FT ADICIONAL 57 : 0,00
		FT ADICIONAL 58 : 0,00
		FT ADICIONAL 59 : 0,00
		FT ADICIONAL 60 : 0,00
		FT ADICIONAL 61 : 0,00
		FT ADICIONAL 62 : 0,00
		FT ADICIONAL 63 : 0,00
		FT ADICIONAL 64 : 0,00
		FT ADICIONAL 65 : 0,00
		FT ADICIONAL 66 : 0,00
		FT ADICIONAL 67 : 0,00
		FT ADICIONAL 68 : 0,00
		FT ADICIONAL 69 : 0,00
		FT ADICIONAL 70 : 0,00
		FT ADICIONAL 71 : 0,00
		FT ADICIONAL 72 : 0,00
		FT ADICIONAL 73 : 0,00
		FT ADICIONAL 74 : 0,00
		FT ADICIONAL 75 : 0,00
		FT ADICIONAL 76 : 0,00
		FT ADICIONAL 77 : 0,00
		FT ADICIONAL 78 : 0,00
		FT ADICIONAL 79 : 0,00
		FT ADICIONAL 80 : 0,00
		FT ADICIONAL 81 : 0,00
		FT ADICIONAL 82 : 0,00
		FT ADICIONAL 83 : 0,00
		FT ADICIONAL 84 : 0,00
		FT ADICIONAL 85 : 0,00
		FT ADICIONAL 86 : 0,00
		FT ADICIONAL 87 : 0,00
		FT ADICIONAL 88 : 0,00
		FT ADICIONAL 89 : 0,00
		FT ADICIONAL 90 : 0,00
		FT ADICIONAL 91 : 0,00
		FT ADICIONAL 92 : 0,00
		FT ADICIONAL 93 : 0,00
		FT ADICIONAL 94 : 0,00
		FT ADICIONAL 95 : 0,00
		FT ADICIONAL 96 : 0,00
		FT ADICIONAL 97 : 0,00
		FT ADICIONAL 98 : 0,00
		FT ADICIONAL 99 : 0,00
		FT ADICIONAL 100 : 0,00
		FT ADICIONAL 101 : 0,00
		FT ADICIONAL 102 : 0,00
		FT ADICIONAL 103 : 0,00
		FT ADICIONAL 104 : 0,00
		FT ADICIONAL 105 : 0,00
		FT ADICIONAL 106 : 0,00
		FT ADICIONAL 107 : 0,00
		FT ADICIONAL 108 : 0,00
		FT ADICIONAL 109 : 0,00
		FT ADICIONAL 110 : 0,00
		FT ADICIONAL 111 : 0,00
		FT ADICIONAL 112 : 0,00
		FT ADICIONAL 113 : 0,00
		FT ADICIONAL 114 : 0,00
		FT ADICIONAL 115 : 0,00
		FT ADICIONAL 116 : 0,00
		FT ADICIONAL 117 : 0,00
		FT ADICIONAL 118 : 0,00
		FT ADICIONAL 119 : 0,00
		FT ADICIONAL 120 : 0,00
		FT ADICIONAL 121 : 0,00
		FT ADICIONAL 122 : 0,00
		FT ADICIONAL 123 : 0,00
		FT ADICIONAL 124 : 0,00
		FT ADICIONAL 125 : 0,00
		FT ADICIONAL 126 : 0,00
		FT ADICIONAL 127 : 0,00
		FT ADICIONAL 128 : 0,00
		FT ADICIONAL 129 : 0,00
		FT ADICIONAL 130 : 0,00
		FT ADICIONAL 131 : 0,00
		FT ADICIONAL 132 : 0,00
		FT ADICIONAL 133 : 0,00
		FT ADICIONAL 134 : 0,00
		FT ADICIONAL 135 : 0,00
		FT ADICIONAL 136 : 0,00
		FT ADICIONAL 137 : 0,00
		FT ADICIONAL 138 : 0,00
		FT ADICIONAL 139 : 0,00
		FT ADICIONAL 140 : 0,00
		FT ADICIONAL 141 : 0,00
		FT ADICIONAL 142 : 0,00
		FT ADICIONAL 143 : 0,00
		FT ADICIONAL 144 : 0,00
		FT ADICIONAL 145 : 0,00
		FT ADICIONAL 146 : 0,00
		FT ADICIONAL 147 : 0,00
		FT ADICIONAL 148 : 0,00
		FT ADICIONAL 149 : 0,00
		FT ADICIONAL 150 : 0,00
		FT ADICIONAL 151 : 0,00
		FT ADICIONAL 152 : 0,00
		FT ADICIONAL 153 : 0,00
		FT ADICIONAL 154 : 0,00
		FT ADICIONAL 155 : 0,00
		FT ADICIONAL 156 : 0,00
		FT ADICIONAL 157 : 0,00
		FT ADICIONAL 158 : 0,00
		FT ADICIONAL 159 : 0,00
		FT ADICIONAL 160 : 0,00
		FT ADICIONAL 161 : 0,00
		FT ADICIONAL 162 : 0,00
		FT ADICIONAL 163 : 0,00
		FT ADICIONAL 164 : 0,00
		FT ADICIONAL 165 : 0,00
		FT ADICIONAL 166 : 0,00
		FT ADICIONAL 167 : 0,00
		FT ADICIONAL 168 : 0,00
		FT ADICIONAL 169 : 0,00
		FT ADICIONAL 170 : 0,00
		FT ADICIONAL 171 : 0,00
		FT ADICIONAL 172 : 0,00
		FT ADICIONAL 173 : 0,00
		FT ADICIONAL 174 : 0,00
		FT ADICIONAL 175 : 0,00
		FT ADICIONAL 176 : 0,00
		FT ADICIONAL 177 : 0,00
		FT ADICIONAL 178 : 0,00
		FT ADICIONAL 179 : 0,00
		FT ADICIONAL 180 : 0,00
		FT ADICIONAL 181 : 0,00
		FT ADICIONAL 182 : 0,00
		FT ADICIONAL 183 : 0,00
		FT ADICIONAL 184 : 0,00
		FT ADICIONAL 185 : 0,00
		FT ADICIONAL 186 : 0,00
		FT ADICIONAL 187 : 0,00
		FT ADICIONAL 188 : 0,00
		FT ADICIONAL 189 : 0,00
		FT ADICIONAL 190 : 0,00
		FT ADICIONAL 191 : 0,00
		FT ADICIONAL 192 : 0,00
		FT ADICIONAL 193 : 0,00
		FT ADICIONAL 194 : 0,00
		FT ADICIONAL 195 : 0,00
		FT ADICIONAL 196 : 0,00
		FT ADICIONAL 197 : 0,00
		FT ADICIONAL 198 : 0,00
		FT ADICIONAL 199 : 0,00
		FT ADICIONAL 200 : 0,00
		FT ADICIONAL 201 : 0,00
		FT ADICIONAL 202 : 0,00
		FT ADICIONAL 203 : 0,00
		FT ADICIONAL 204 : 0,00
		FT ADICIONAL 205 : 0,00
		FT ADICIONAL 206 : 0,00
		FT ADICIONAL 207 : 0,00
		FT ADICIONAL 208 : 0,00
		FT ADICIONAL 209 : 0,00
		FT ADICIONAL 210 : 0,00
		FT ADICIONAL 211 : 0,00
		FT ADICIONAL 212 : 0,00
		FT ADICIONAL 213 : 0,00
		FT ADICIONAL 214 : 0,00
		FT ADICIONAL 215 : 0,00
		FT ADICIONAL 216 : 0,00
		FT ADICIONAL 217 : 0,00
		FT ADICIONAL 218 : 0,00
		FT ADICIONAL 219 : 0,00
		FT ADICIONAL 220 : 0,00
		FT ADICIONAL 221 : 0,00
		FT ADICIONAL 222 : 0,00
		FT ADICIONAL 223 : 0,00
		FT ADICIONAL 224 : 0,00
		FT ADICIONAL 225 : 0,00
		FT ADICIONAL 226 : 0,00
		FT ADICIONAL 227 : 0,00
		FT ADICIONAL 228 : 0,00
		FT ADICIONAL 229 : 0,00
		FT ADICIONAL 230 : 0,00
		FT ADICIONAL 231 : 0,00
		FT ADICIONAL 232 : 0,00
		FT ADICIONAL 233 : 0,00
		FT ADICIONAL 234 : 0,00
		FT ADICIONAL 235 : 0,00
		FT ADICIONAL 236 : 0,00
		FT ADICIONAL 237 : 0,00
		FT ADICIONAL 238 : 0,00
		FT ADICIONAL 239 : 0,00
		FT ADICIONAL 240 : 0,00
		FT ADICIONAL 241 : 0,00
		FT ADICIONAL 242 : 0,00
		FT ADICIONAL 243 : 0,00
		FT ADICIONAL 244 : 0,00
		FT ADICIONAL 245 : 0,00
		FT ADICIONAL 246 : 0,00
		FT ADICIONAL 247 : 0,00
		FT ADICIONAL 248 : 0,00
		FT ADICIONAL 249 : 0,00
		FT ADICIONAL 250 : 0,00
		FT ADICIONAL 251 : 0,00
		FT ADICIONAL 252 : 0,00
		FT ADICIONAL 253 : 0,00
		FT ADICIONAL 254 : 0,00
		FT ADICIONAL 255 : 0,00
		FT ADICIONAL 256 : 0,00
		FT ADICIONAL 257 : 0,00
		FT ADICIONAL 258 : 0,00
		FT ADICIONAL 259 : 0,00
		FT ADICIONAL 260 : 0,00
		FT ADICIONAL 261 : 0,00
		FT ADICIONAL 262 : 0,00
		FT ADICIONAL 263 : 0,00
		FT ADICIONAL 264 : 0,00
		FT ADICIONAL 265 : 0,00
		FT ADICIONAL 266 : 0,00
		FT ADICIONAL 267 : 0,00
		FT ADICIONAL 268 : 0,00
		FT ADICIONAL 269 : 0,00
		FT ADICIONAL 270 : 0,00
		FT ADICIONAL 271 : 0,00
		FT ADICIONAL 272 : 0,00
		FT ADICIONAL 273 : 0,00
		FT ADIC

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU N° 64054-9**30**




---

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

---

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018	NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 03/05/2018	
SETOR : 301	QUADRA : 046
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTON° 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO 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 : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.544,89
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior a/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALCANTARILLA ,150	5.856,16	5.856,16	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALCANTARILLA ,150	3.973,47	4.242,37	1,0677
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALCANTARILLA ,150	5.239,73	5.060,88	0,9659
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ALCANTARILLA ,150	4.623,29	4.623,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ALCANTARILLA ,150	4.224,49	4.224,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 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

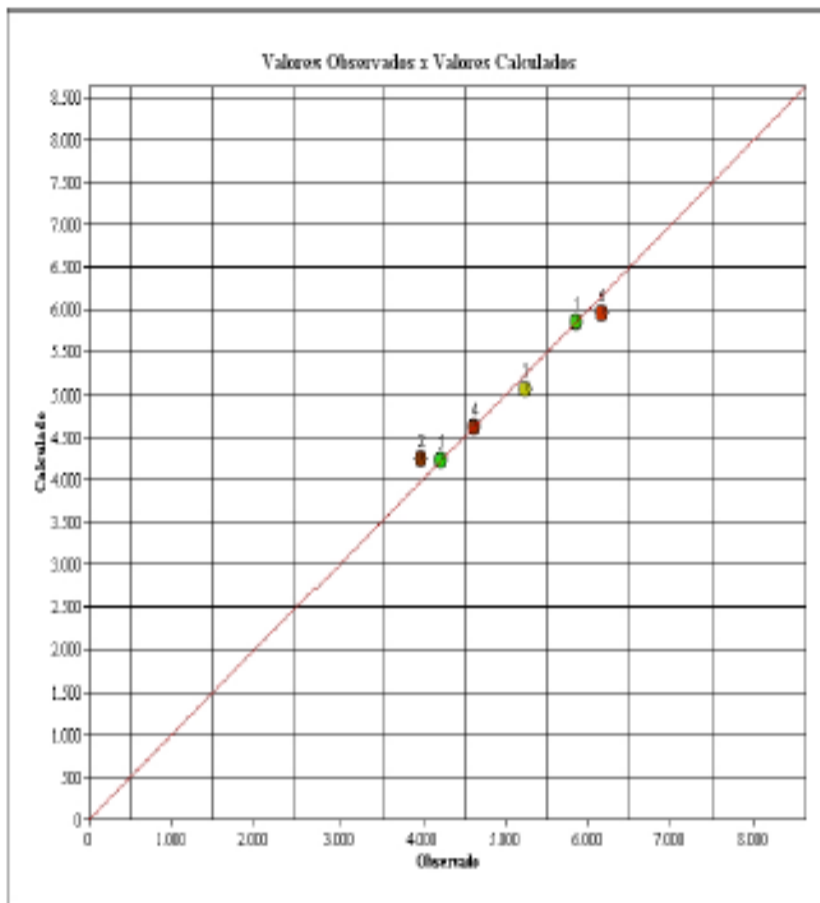
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto: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](mailto: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 WSTA187020555732. 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 2XWh5v4Z.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA ALCANTARILLA 150 SAO 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 espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.013,59  
 Desvio Padrão : 887,95  
 - 30% : 3.509,51  
 + 30% : 6.517,66

Coefficiente de Variação : 17,7100

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.993,53  
 Desvio Padrão : 769,92  
 - 30% : 3.493,47  
 + 30% : 6.491,58

Coefficiente de Variação : 15,4200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
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 atuação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	10 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabelas ref o total ou parcel dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas ref o total ou parcel dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação tabelas ref o total ou parcel dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e/ou 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\$): 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 MÍNIMO : 4.529,60

INTERVALO MÁXIMO : 5.457,46

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO 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 1043181-43.2014.8.26.0002*****Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*****Repte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI.*****Reqdo:* DANIEL RAMASAUSKAS.**

**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. 101/102** dos autos, com os acréscimos legais.

Termos, em que

P. deferimento.

São Paulo, 03 de março 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)