

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 12ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1019190-33.2017.8.26.0002

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* CONDOMÍNIO RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL FASE II.**

***Reqdo:* RONALDO GOMES DA SILVA.**

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 TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 22
IV. CONCLUSÃO	PÁG. 23
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 24

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**
- III – Telegrama.**

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

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

3**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 132 localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL, situado à Rua Miguel Yunes, nº 485 – Jardim Sabará – 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

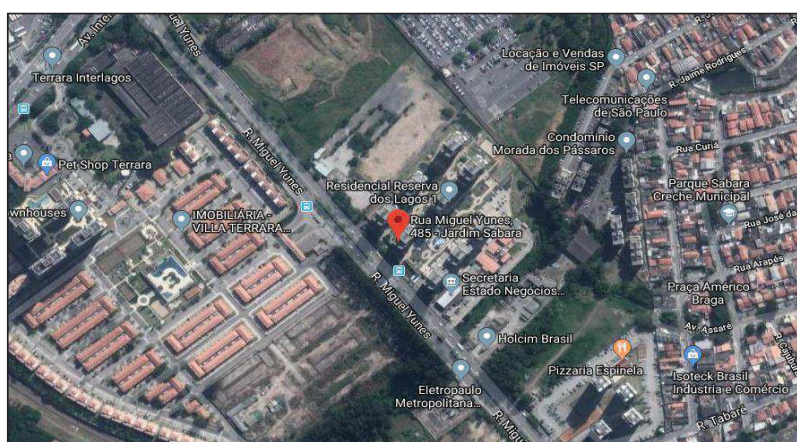
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o do apartamento nº 132 localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL, situado à Rua Miguel Yunes, nº 485 – Jardim Sabará – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

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

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo 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 Nº 64054-9

5

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.

IMÓVEL: Apartamento nº 132 localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL, situado à Rua Miguel Yunes, nº 485 no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 72,550 m² e a área comum 79,034 m², na qual já se acha incluída a área referente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo, para a guarda de 02 (dois) veículos, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 151,584 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003153 no terreno e demais coisas comuns do condomínio conforme o registro feito sob nº 5 na Matrícula nº 356.918, deste Serviço Registral.

Contribuintes: - 162.001.0029-1/0030-5/0031-3, em área maior.

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula
377.552

Ficha
01

São Paulo, 27 de julho de 2011.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL, situado à Rua Miguel Yunes, nº 485 no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 72,550m² e a área comum 79,034m²., na qual já se acha incluída a área referente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no Subsolo, para a guarda de 02 (dois) veículos, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 151,584m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003153 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 6 na matrícula nº 366.918, deste Serviço Registral.

Contribuintes:- 162.001.0029-1/0030-5/0031-3, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GOLD MARILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.991.529/0001-26, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 387 - 1º andar, Vila Nova Conceição, nesta Capital.


REGISTROS ANTERIORES:- R. Ms. 347.502, 347.503 e 347.504, feitas em 31 de outubro de 2007 (M. 366.918), todas deste Serviço Registral.


Tereza Caloni Emmerich
Escritora Substituto

Av.1/377.552:- REFERÊNCIA

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas do Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula,


Tereza Caloni Emmerich
Escritora Substituto

Av.2/377.552:- CONTRIBUINTE

Pelo instrumento particular de 27 de julho de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo

Continua no verso

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

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

7**II.3.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL II”, é composto por 03 torres, cada uma com 19 pavimentos sem cobertura, 1 escada, com 02 elevadores por bloco e 06 apartamentos por pavimento.

No pavimento térreo localiza-se a área comum do residencial, com piscinas, salão de festas, salão de jogos adulto e infantil, quadra de areia, quadra poliesportiva, quadra society, academia, playground, churrasqueira e espaço gourmet.

As garagens encontram-se situadas no pavimento inferior e a unidade condominial possui 2 vagas de garagem indeterminadas.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Sala, Varanda com Churrasqueira, Cozinha, Lavanderia, 02 Dormitórios e 01 Suíte.

-Área:

Área privativa..... = 72,550 m²

-Conservação: Regular e Reparos simples.

-Idade aparente: 7 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8

Foi Usado o Apartamento nº 185 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 (ANEXO 03).

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento em madeira na sala, corredor de distribuição e quartos, Revestimento em porcelanato na cozinha. Revestimento cerâmico na varanda lavanderia e banheiros.

-Paredes: Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros, cozinha e lavanderia.

-Forros: Forro de gesso com molduras.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

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



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista da fachada.

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



FOTO 03

Vista geral da Rua Miguel Yunes.

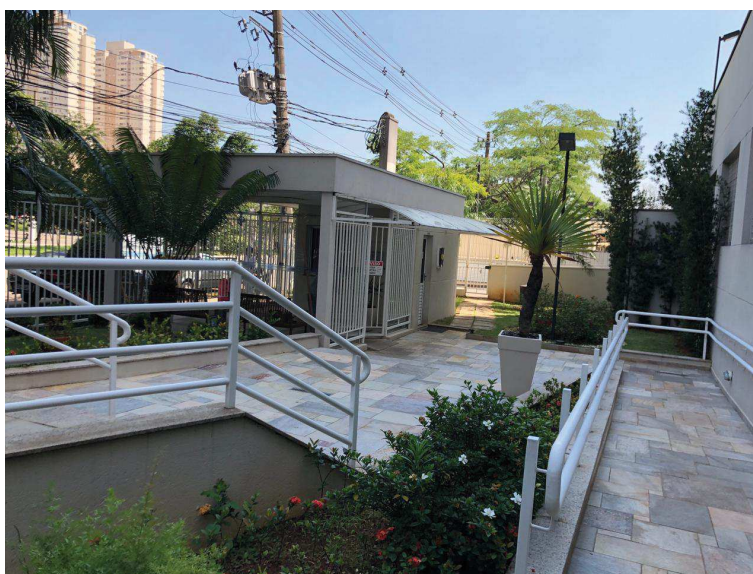


FOTO 04

Vista do acesso para pedestres.

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

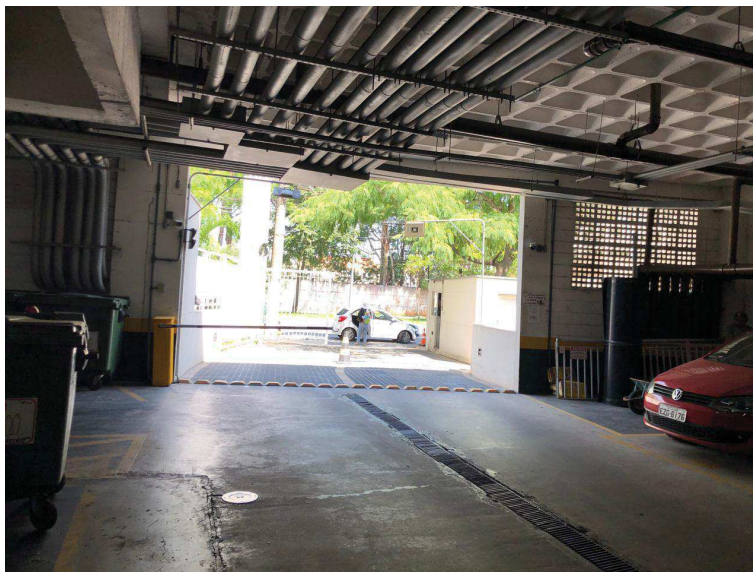


FOTO 05

Vista do acesso para veículos.

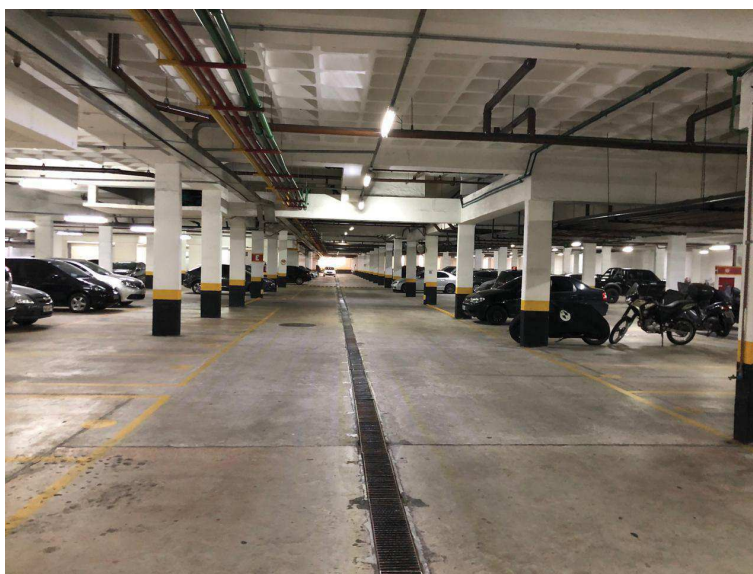


FOTO 06

Vista do estacionamento.

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



FOTO 07

Vista do estacionamento de outro ângulo.

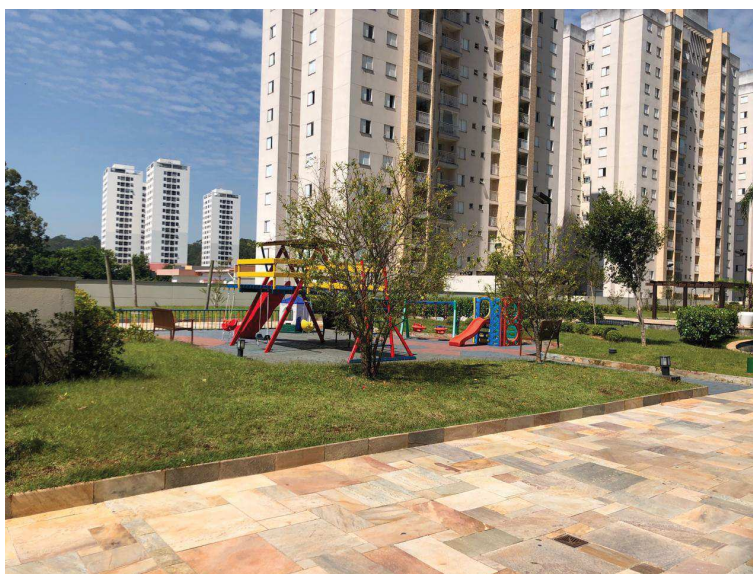


FOTO 08

Vista do playground.

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

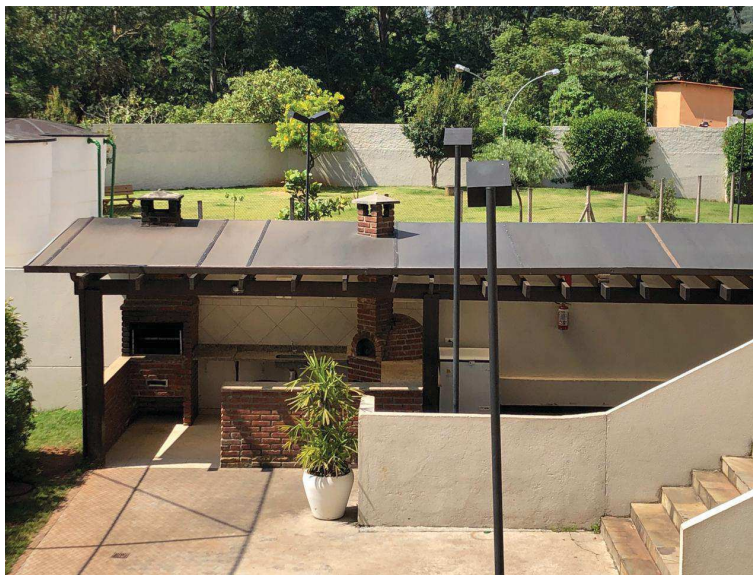


FOTO 09

Vista da churrasqueira.



FOTO 10

Vista da quadra de areia.

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



FOTO 11

Vista da área externa de circulação.



FOTO 12

Vista da quadra poliesportiva.

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



FOTO 13

Vista da quadra society.

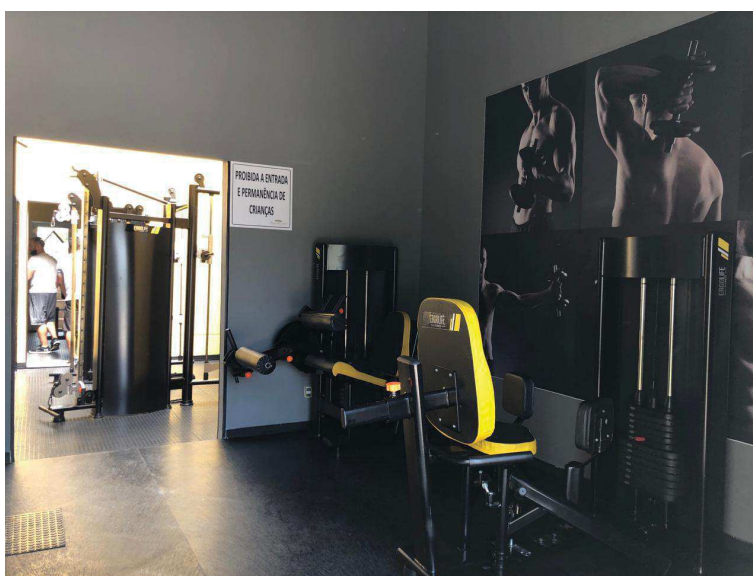


FOTO 14

Vista da academia.

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



FOTO 15

Vista do salão.

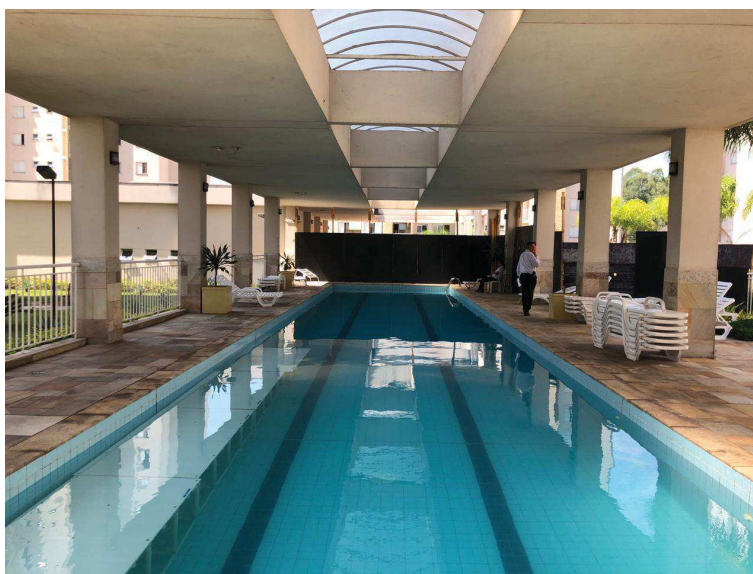


FOTO 16

Vista da piscina coberta.

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

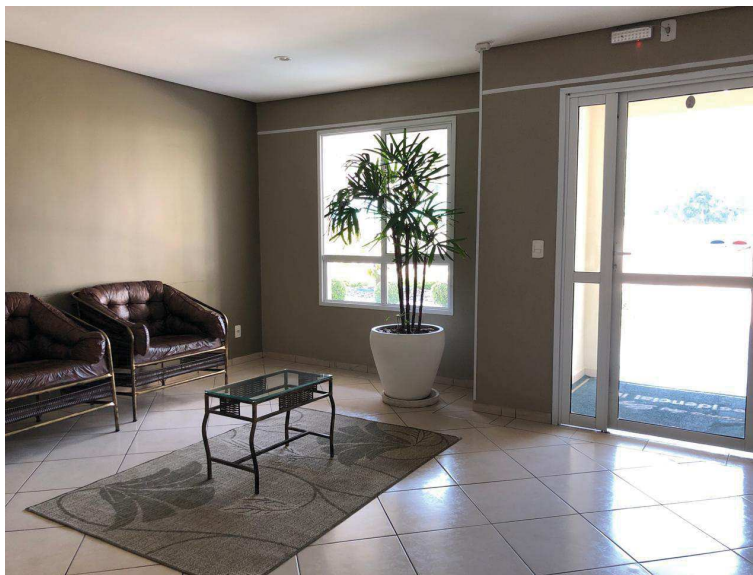


FOTO 17

Vista do hall social.



FOTO 18

Vista do hall de elevadores.

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



FOTO 19

Vista do corredor social.



FOTO 20

Vista da sala do apartamento nº 185, utilizado como referência.

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

19



FOTO 21

Vista da varanda do apartamento nº 185, utilizado como referência.



FOTO 22

Vista da cozinha do apartamento nº 185, utilizado como referência.

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

20



FOTO 23

Vista da lavanderia do apartamento nº 185, utilizado como referência.



FOTO 24

Vista da suíte do apartamento nº 185, utilizado como referência.

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



FOTO 25

Vista do quarto do apartamento nº 185, utilizado como referência.



FOTO 26

Vista do banheiro do apartamento nº 185, utilizado como referência.

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

III. - VALOR DO IMÓVEL.

III.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) 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 = 5.545,66/m²

Área útil..... = 72,550 m²

Svaga = 20,00 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5x Svagas) x V_u$$

$$V_{Imóvel} = (72,550 + 0,5 x 20,00 m^2) x R\$ 5.545,66/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 457.794,23$$

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 Nº 64054-9**23****IV - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 132, localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL” – Município de São Paulo /SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 08 (oito) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)** para abril de 2019.

O Valor apartamento nº 132, localizado no 13º andar da TORRE 2, integrante do empreendimento denominado “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL”, foi calculado em:

R\$ 460.000,00
(quatrocentos e sessenta mil reais)

Válido para abril de 2.019.

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

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 24 (vinte e quatro) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

Anexo III – Telegrama.

São Paulo, 17 de abril de 2.019.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA Nº 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 Nº 64054-9

25

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2019
 SETOR : 162 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MIGUEL YUNES NÚMERO : 485
 COMP. : BAIRRO : 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: 27.000,00 TESTADA - (ct) m: 145,00 PROF. EQUIV. (Pe): 186,21
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 74,00

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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES INVEST HOUSE JARDIM
 CONTATO : REF: 412-IM336498 TELEFONE : (11)-23449090
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5,837,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -211,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,626,70
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9638
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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES NÚMERO: 485
 COMP.: BAIRRO: 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: 27.000,00 TESTADA - (ct) m: 145,00 PROF. EQUIV. (Pe): 186,21
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

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\$): 478.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES INVEST HOUSE JARDIM
 CONTATO: REF: 412-IM40214 TELEFONE: (11)-23449090
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.893,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -213,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.680,01
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9638
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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019	
SETOR: 162	QUADRA: 001	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES		NÚMERO: 485	
COMP.:	BAIRRO:	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 ILUMINAÇÃO 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:	27.000,00	TESTADA - (ct) m:	145,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	186,21
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE:	7 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	73,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	73,00
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\$):	466.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	J NOGUEIRA CONSULTORIA IMOBILIARIA		
CONTATO:	REF: AP12881	TELEFONE:	(11)-55242002
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-207,79	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:	5.745,21
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.537,41
		VARIAÇÃO:	0,9638



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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

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 - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES NÚMERO: 485
 COMP.: BAIRRO: 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: 27.000,00 TESTADA - (ct) m: 145,00 PROF. EQUIV. (Pe): 186,21
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

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\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: BRASISUL IMÓVEIS
 CONTATO: REF: 6155 TELEFONE: (11)-55244157
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		5.794,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-209,58 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		5.584,94
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		0,9638
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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019	
SETOR: 162	QUADRA: 001	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES		NÚMERO: 485	
COMP.:	BAIRRO:	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 ILUMINAÇÃO 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:	27.000,00	TESTADA - (ct) m:	145,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	186,21
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
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):	0,887	IDADE:	7 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/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\$):	450.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	PAULISTA IMÓVEIS		
CONTATO:	REF: AP23446	TELEFONE:	(11)-55222629
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5,625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5,625,00
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019	
SETOR: 162	QUADRA: 001	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES		NÚMERO: 485	
COMP.:	BAIRRO:	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 ILUMINAÇÃO 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:	27.000,00	TESTADA - (ct) m:	145,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	186,21
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE:	7 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/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\$):	480.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	RUMO SUL IMÓVEIS LTDA - ME		
CONTATO:	REF: 33819	TELEFONE:	(11)-55483677
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-217,01	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.782,99
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	0,9638
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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES NÚMERO: 485
 COMP.: BAIRRO: 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: 27.000,00 TESTADA - (ct) m: 145,00 PROF. EQUIV. (Pe): 186,21
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c- regular
 COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

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\$): 462.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARCIO PERAL
 CONTATO: REF: 1033 TELEFONE: (11)-971397880
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.695,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -206,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.489,88
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9638
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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019	
SETOR: 162	QUADRA: 001	INDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MIGUEL YUNES		NÚMERO: 485	
COMP.:	BAIRRO:	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 ILUMINAÇÃO 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:	27.000,00	TESTADA - (cf) m:	145,00
PROF. EQUIV. (Pe):	186,21	FORMATO:	Regular
ACCESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,929	IDADE:	7 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	73,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	73,00
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\$):	424.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	RONALDO FARIAS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS		
CONTATO:	REF: SZ2472	TELEFONE:	(11)-59298989
O B S E R V A Ç Ã O:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-189,06	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:	5.227,40
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.038,33
		VARIAÇÃO:	0,9638



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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

34

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**36**

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite,

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@tardellienharia.com.br

alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

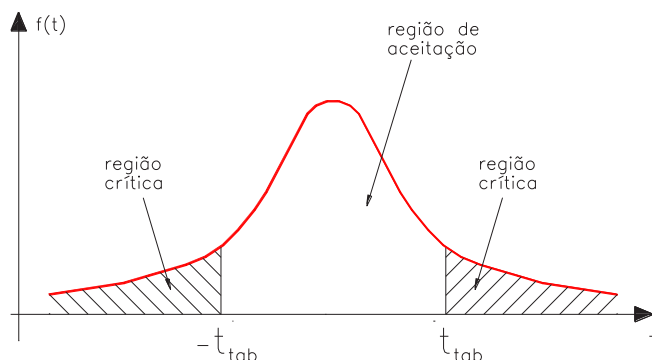
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do apartamento**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**41****MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.837,84	5.626,70	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.893,15	5.680,01	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.745,21	5.537,41	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.794,52	5.584,94	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.625,00	5.625,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MIGUEL YUNES ,485	6.000,00	5.782,99	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.695,89	5.489,88	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA MIGUEL YUNES ,485	5.227,40	5.038,33	0,9638

• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o **mês de abril/2019**;

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o 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

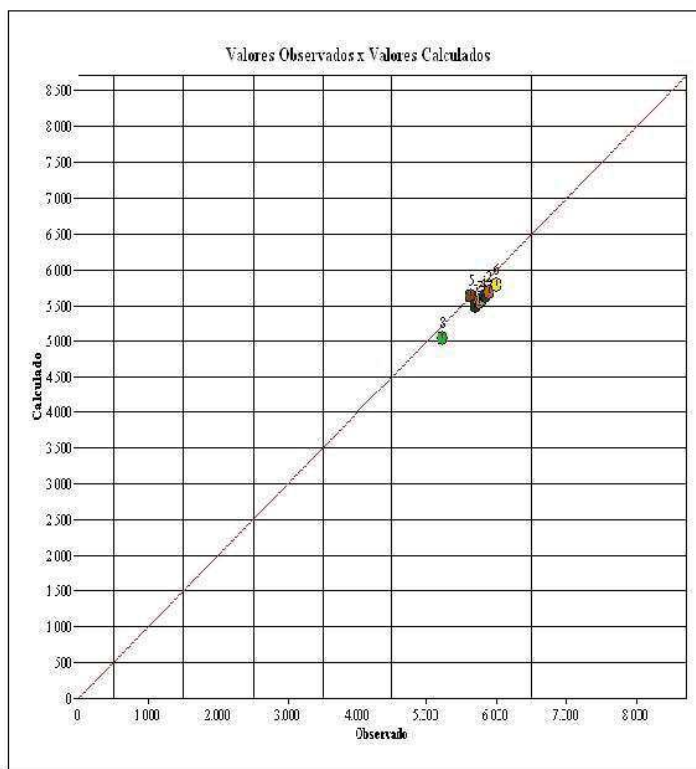
RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.837,84	5.626,70
2	5.893,15	5.680,01
3	5.745,21	5.537,41
4	5.794,52	5.584,94
5	5.625,00	5.625,00
6	6.000,00	5.782,99
7	5.695,89	5.489,88
8	5.227,40	5.038,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1019190 DATA: 15/04/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.727,38
Desvio Padrão : 233,08
- 30% : 4.009,16
+ 30% : 7.445,59

Coefficiente de Variação : 4,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.545,66
Desvio Padrão : 223,40
- 30% : 3.881,96
+ 30% : 7.209,36

Coefficiente de Variação : 4,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TI
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract 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 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.545,66

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.545,66000

VALOR TOTAL (R\$): 402.337,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.433,90

INTERVALO MÍNIMO : 5.433,90

INTERVALO MÁXIMO : 5.657,42

INTERVALO MÁXIMO : 5.657,42

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

44

ANEXO III

Telegrama

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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

CORREIOS TELEGRAMA

CONTÉUDO DA MENSAGEM - PÁGINA 1

O PERITO JUDICIAL RODRIGO TARDELLI AGENDOU VISTORIA PARA O DIA 04/04/2019 AS 10:30HRS
PROCESSO 1019190-33.2017.8.26.0002. FAVOR ENTRAR EM CONTATO F: 3105-3414/ 3107-9289

Previsão de Entrega: 27/03/2019 14:30

AVALPER ENGENHARIA LTDA Rua Tabatinguera, 140 140 Cj. 705 São Paulo 01020901 - São Paulo/SP	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS 1. Mudou-se 6. Recusado 2. Aceite 7. Falado 3. Desconhecido 8. Não existe o número 4. Endereço Inexistente. Faltou 5. Outros(Especificar)
	NÚMERO DO REGISTRO <p style="text-align: center;">MZ670374757</p>
SAO MORADOR DO APTO 132 Avenida Miguel Yunes 405 apto 132 Torre 2 Ubra Piratininga 04444000 - São Paulo/SP	

CORREIOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.

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

MZ670374757BR

O horário apresentado no histórico do objeto não indica quando a situação ocorreu, mas sim quando os dados foram recebidos pelo sistema, exceto no caso do SEDEX 10 e do SEDEX Hoje, em que ele representa o horário real da entrega.



28/03/2019 16:09 SAO PAULO / SP

28/03/2019 16:09 SAO PAULO / SP	Objeto entregue ao destinatário
28/03/2019 12:02 SAO PAULO / SP	Objeto saiu para entrega ao destinatário
27/03/2019 13:44 SAO PAULO / SP	A entrega não pode ser efetuada - Carreiro não atendido
27/03/2019 12:23 SAO PAULO / SP	Objeto saiu para entrega ao destinatário
27/03/2019 10:30 SAO PAULO / SP	Objeto postado



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 17/04/2019 às 16:01, sob o número WSTA19702234840. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019190-33.2017.8.26.0002 e código 9189FC7.