

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 45ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO / SP.**

PROCESSO Nº 1034169-60.2018.8.26.0100

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

***Reqte:* JUNG HAN KIM.**

***Reqdo:* HO KIEN WAH.**

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

2**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB” situado à Rua Neves de Carvalho, nº 410– Bom Retiro – São Paulo/SP e avaliação do imóvel constante terreno e construção, situado à Rua Professor Alfredo Ashcar, nº 254 – Vila Sonia, São Paulo – SP.

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

II. - VISTORIA.

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

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

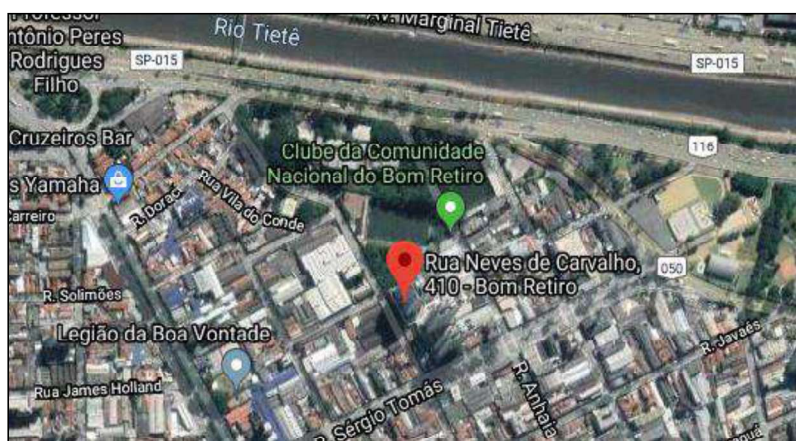
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

II.1 - LOCALIZAÇÃO. (IMÓVEL I – Matriculanº 219.087do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.)

O imóvel avaliado será o do apartamento tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB”, situado à Rua Neves de Carvalho, nº 410 – Bom Retiro – 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 Zonal 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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

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

5**II.4 - DO IMÓVEL– Matrícula nº 219.087 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

IMÓVEL: APARTAMENTO tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB”, situado na Rua Neves de Carvalho, nº 410, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa de 69,180 m², área comum de 53,867 m² (coberta de 39,366 + descoberta de 14,501 m²), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 123,047 m², correspondendo à fração ideal de 0,002851 do terreno, com área total edificada de 108,546m².

CADASTRO MUNICIPAL Nº 019.013.0091-9 (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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA
219.087

FICHA
001

São Paulo, 09 de Maio de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB", situado na Rua Neves de Carvalho, nº 410, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa de 69,180m², área comum de 53,867m² (coberta de 39,366m² + descoberta de 14,501m²), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 123,047m², correspondendo à fração ideal de 0,002851 do terreno, com área total edificada de 108,546m².

CADASTRO MUNICIPAL nº 019.013.0091-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: GAFISA S/A, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Alto de Pinheiros, CNPJ nº 01.545.826/0001-07.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.15 em 09/10/2007 e Av.16 em 23/09/2010 na matrícula nº 68.567; R.08 em 20/12/2010 na matrícula nº 205.343; Av.04 e R.05 em 09/05/2013 na matrícula nº 206.372, todas deste Registro. A Escrevente autorizada, *Renata Tizue Mikami* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, *Paulo Ademir Monteiro* (Paulo Ademir Monteiro).

Av.01 - 219.087 - São Paulo, 09 de maio de 2013.

Conforme consta do registro nº 02 da matrícula nº 206.372 deste Registro, o imóvel da matrícula encontra-se ALIENADO FIDUCIARIAMENTE à BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S/A, nos termos do Instrumento Particular de 22 de março de 2011, para garantia do valor de R\$ 600.000.000,00. A Escrevente autorizada,

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMU20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB*”, é composto por 2 torres com 21 pavimentos, 06 apartamentos por andar escada e elevadores.

Constam na área comum do residencial: Quadra, piscina, home office, 2 churrasqueiras, 2 salões de festas, brinquedoteca, playground, pet shop, 2 salões de jogos, academia e spa.

As garagens encontram-se situadas no 1º, 2º e 3º subsolos, onde a unidade condominial possui 01 vaga.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

1 suíte, 1 quarto, sala, terraço, banheiro no corredor, cozinha e lavanderia.

-Área:

Área privativa..... = 69,18 m²

-Conservação: Regular

-Idade aparente: 7anos.

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

8**Acabamentos principais do imóvel:**

-Pisos: Porcelanato na sala e quartos, cerâmica no terraço, cozinha, lavanderia e banheiros.

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

-Forros: Laje com forro de gesso pintado a látex.

-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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01
Vista da fachada.



FOTO 02
Vista da portaria.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista da área externa.

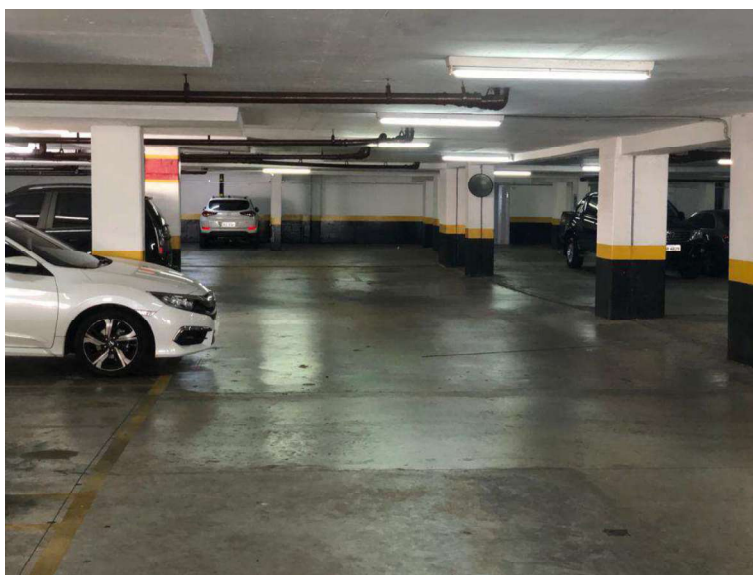


FOTO 04

Vista parcial da garagem.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

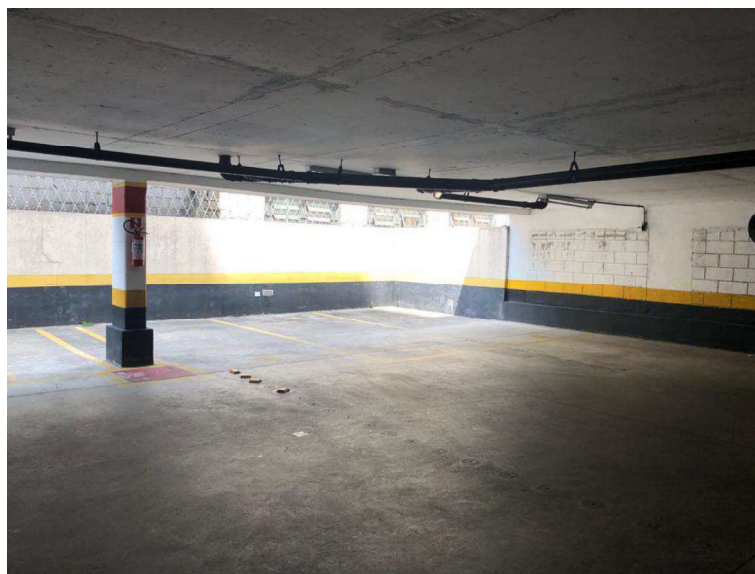


FOTO 05

Vista parcial da vaga de garagem.

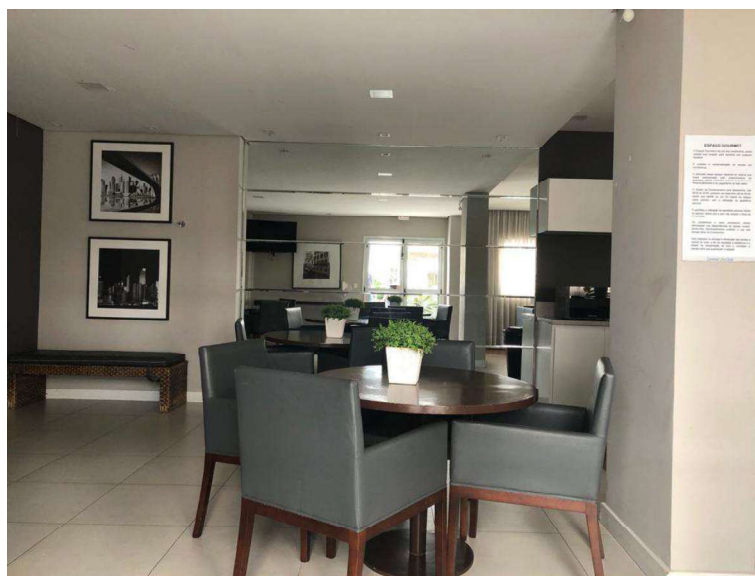


FOTO 06

Vista do salão de festas.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista da piscina.

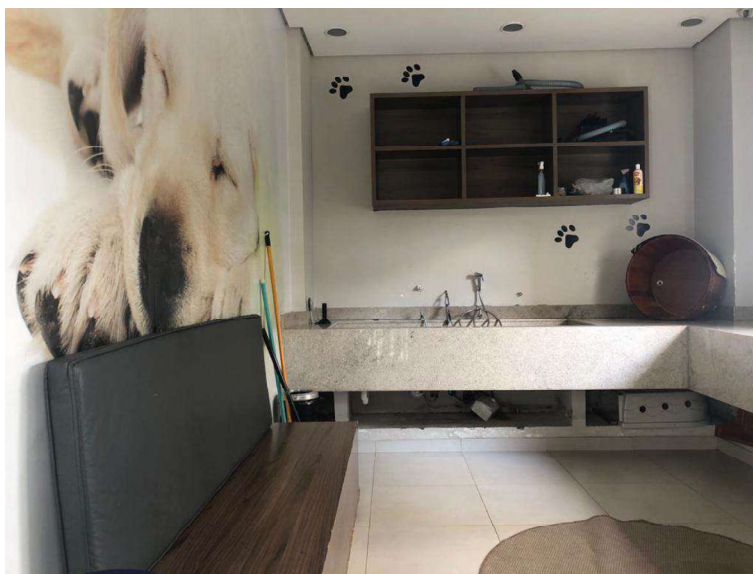


FOTO 08

Vista do pet shop.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 09

Vista da brinquedoteca.

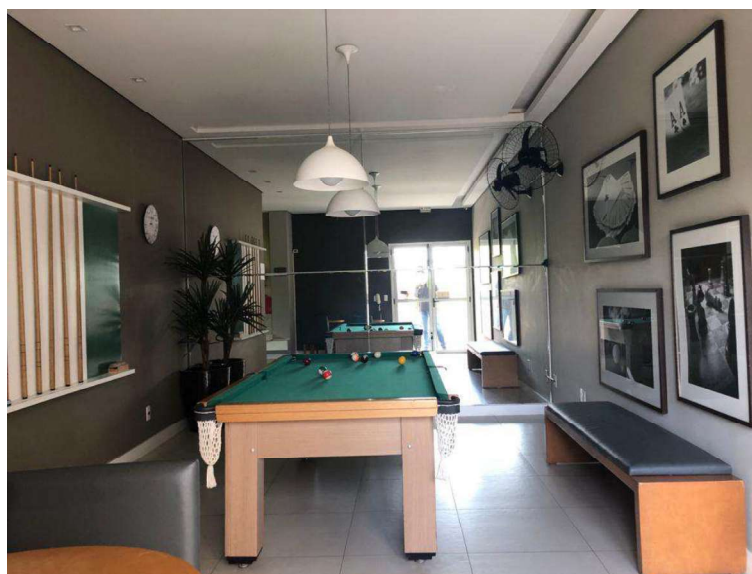


FOTO 10

Vista do salão de jogos.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 11

Vista do salão de festas.



FOTO 12

Vista da churrasqueira.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

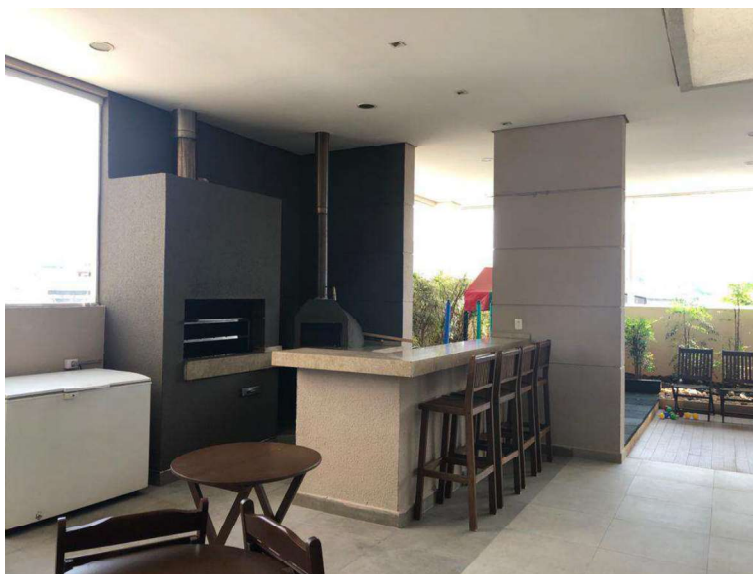


FOTO 13

Vista da churrasqueira.

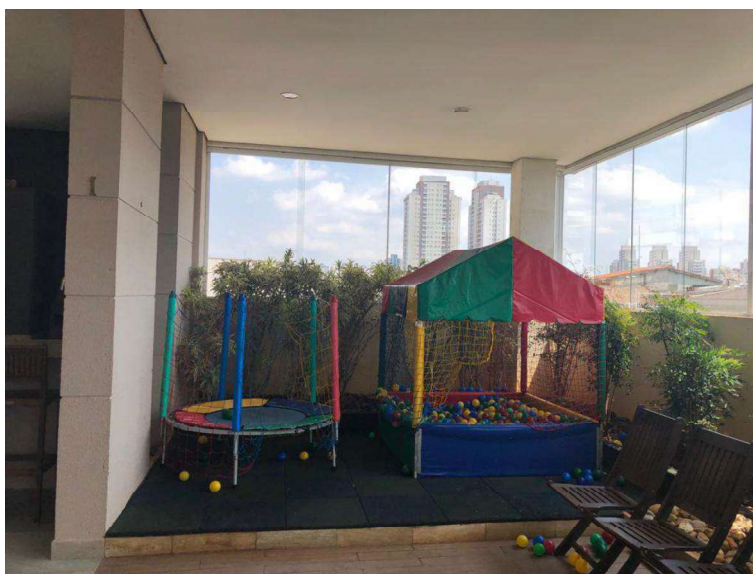


FOTO 14

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

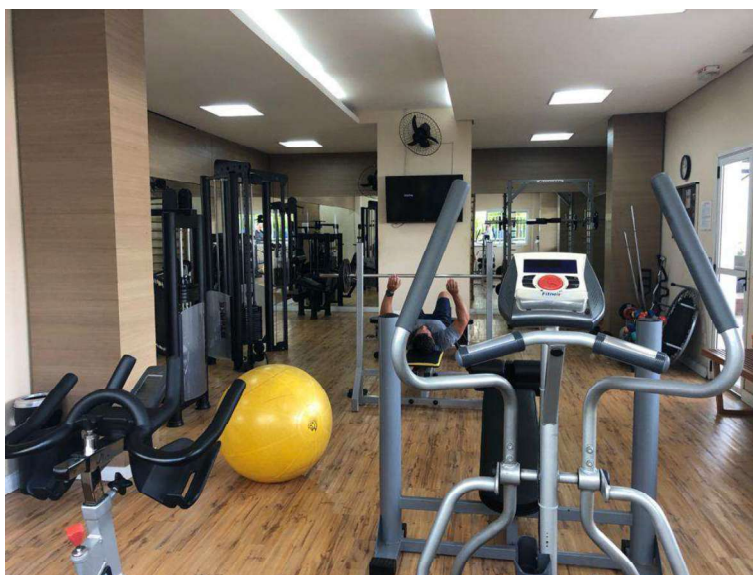


FOTO 15

Vista da academia.



FOTO 16

Vista da área externa.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

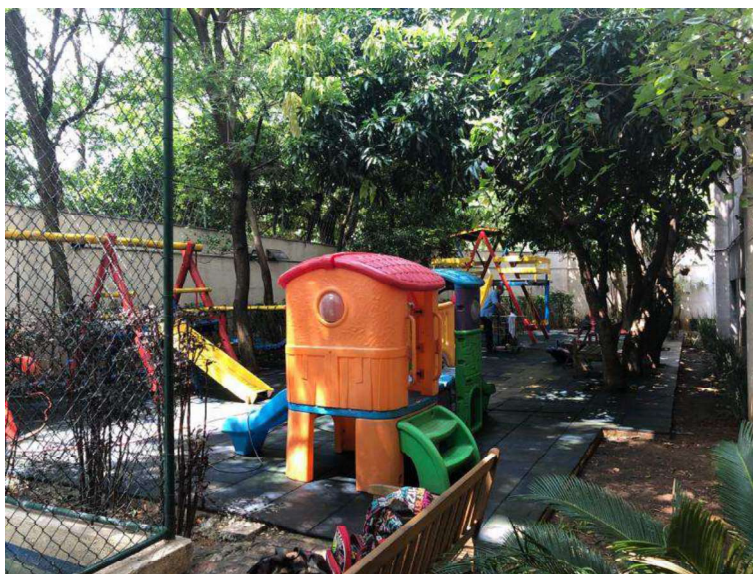


FOTO 17

Vista do playground.



FOTO 18

Vista da quadra.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 19

Vista do hall.



FOTO 20

Vista do elevador.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 21

Vista da porta de acesso ao apartamento.



FOTO 22

Vista da sala.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20



FOTO 23

Vista do terraço.



FOTO 24

Vista do quarto.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

21



FOTO 25

Vista da suíte.

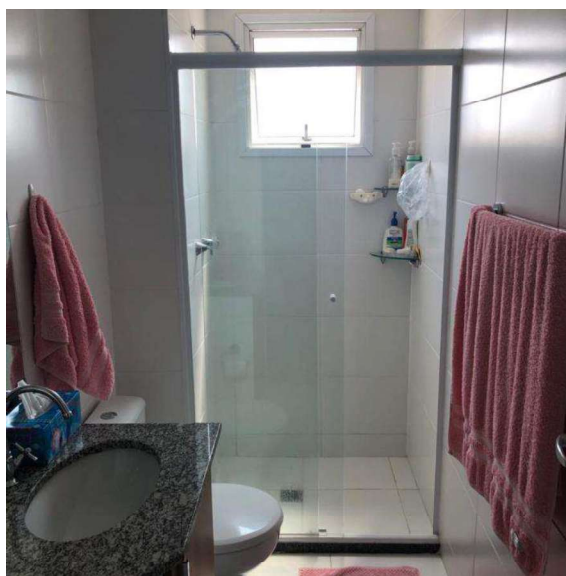


FOTO 26

Vista do banheiro.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 27

Vista do banheiro corredor.



FOTO 28

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.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.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 7.043,41/m²

Área útil..... = 69,180m²

Svaga = 10,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (69,18 + 0,5 x 10,00 m^2) x R\$ 7.043,41/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 522.480,15$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço apartamento tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB” - Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 07 (sete) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS DO IBAPE 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$523.000,00 (quinhentos e vinte e três mil reais)** para janeiro de 2020.

O Valor do apartamento tipo nº 76, localizado no 7º pavimento da Torre 2, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO CENTRAL LIFE CLUB”, foi calculado em:

R\$ 523.000,00
(quinhentos e vinte e três mil reais)

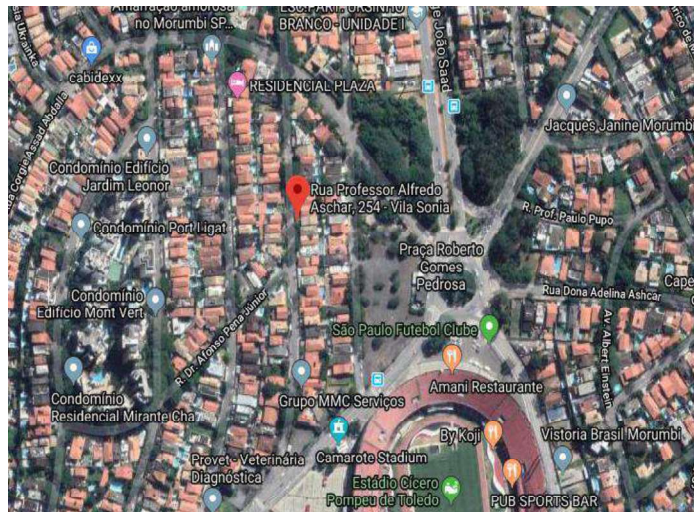
Válido para janeiro de 2.020.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VI. LOCALIZAÇÃO. (IMÓVEL II – Matrícula nº 15.420 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.)

Imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Professor Alfredo Ashcar, nº 254 – Vila Sonia, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



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

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

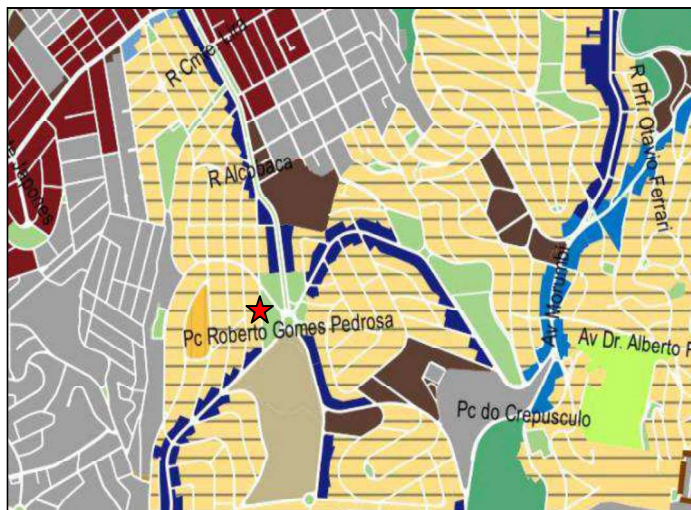
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

VI.1 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZER-1 – Zona Exclusivamente Residencial 1.



VI.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na **2ª Zona**; Residencial Horizontal de Padrão Médio do item 9.1 das **“NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** do IBAPE.

r = frente de referência = 10,00m.

Mi = prof. Mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m

Ma = prof. máxima = 40,00m.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VI.2.1 IMÓVEL:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
15 429	1

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 27 de Abril de 19 78



IMÓVEL: UM TERRENO à Rua PROFESSOR ALFREDO ASHCAR, constituído pelo lote 50 da quadra 59, do Jardim Leonor, no 13º subdistrito, Butantã, medindo 10m de frente, por 30m de frente aos fundos, encerrando a área de 300,00m2, confrontando, anteriormente, de ambas as lados e fundos com a Imobiliária e Construtora Aricanduva S/A., e, atualmente, no lado direito, visto de rua com o prédio nº 248, no lado esquerdo com o prédio nº 264, e nos fundos com o lote nº 11, que faz frente para a rua João da Cruz Mellão (Cont. 123 114 0050-8).

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA ARICANDUVA S/A., com sede nesta Capital, na rua Pinheiros, nº 20; 6º andar, CGC 60 434 883/0001-70.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições 21 905 de 10º Cartório e 39 746 de 11º Cartório de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, Bernardo Osvaldo Francez
Bernardo Osvaldo Francez

R. 1 em 27 de Abril de 1978

Pela escritura de 13 de janeiro de 1978, do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 3 299, fls. 6), a proprietária, já qualificada, representada por Foad Rezuk, OAB 4 437, e CPF 004 276 918, vendeu o imóvel, pelo valor de Cr\$150,00, e LQ LA MOHERDAUI CAMASMIE, brasileira, viúva, senhora de lar, domiciliada e residente nesta Capital, na Alameda Franca, nº 432, 7º andar, RG 852 510-SP e CPF 297/248 728/15.

O Escrevente Autorizado, Bernardo Osvaldo Francez
Bernardo Osvaldo Francez

(continus no verso)

Mod. 14 - 8.000 - 3/78

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMU20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**28****VI.2.2 TERRENO**

Um terreno a Rua Professor Alfredo Ashcar, medindo 10 m de frente, por 30 m da frente aos fundos, encerrado a área de 300,00 m², confrontando atualmente, no lado direito, visto da rua com o prédio nº 248, no lado esquerdo com o prédio nº 264, e nos fundos com o lote nº 11 que faz frente para a Rua João da Cruz Mellão.

Área Total: = 300,00 m².

Contribuinte: nº 123.114.0050-8.

VI.2.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

Imóvel Principal:**1º Pavimento:**

Quintal, salão de festas, banheiro, lavanderia e despensa.

2º Pavimento: (Nível da Rua);

Sala com 3 ambientes, cozinha, lavabo, escritório e garagem coberta para 2 veículos.

3º Pavimento:

2 quartos, 2 suítes e banheiro.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

29

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: revestimento de madeira na sala, paviflex nos quartos e suítes. mármore travertino nos banheiros, granito na cozinha, hall de entrada e escada, ardósia na garagem e área externa.

-Paredes: Pintura a látex, sendo revestimento em Mármore Travertino nos banheiros e revestimento cerâmico na cozinha.

-Forros: Pintura a látex.

-Outros: Caixilhos em madeira e ferro, com portões em serralheria.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

VII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista Geral da Rua Alfredo Ashcar.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista da garagem.

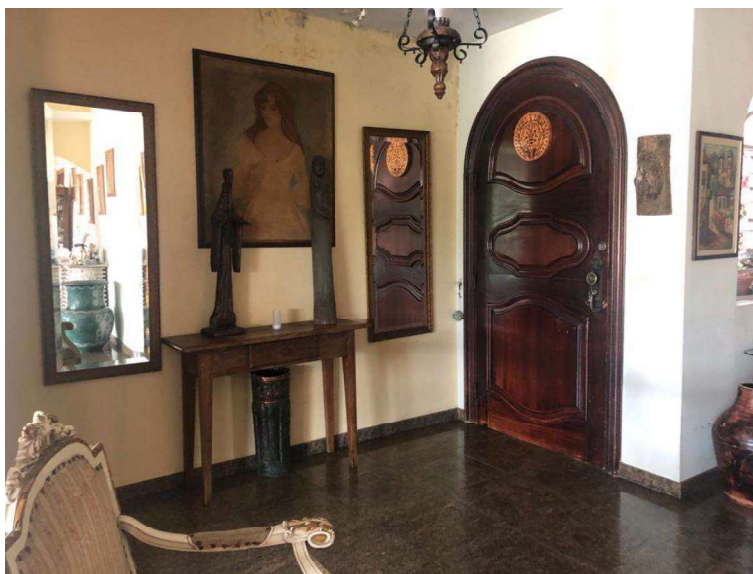


FOTO 04

Vista do hall de entrada.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 05

Vista da sala.

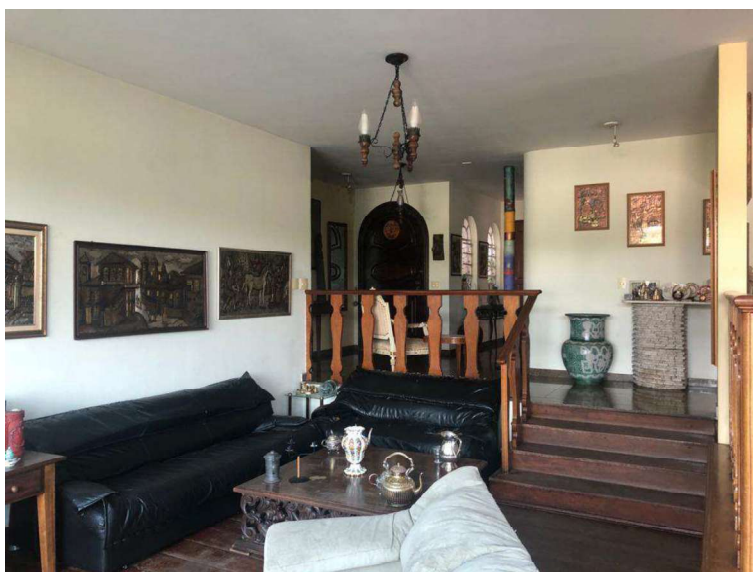


FOTO 06

Vista da sala de outro ângulo.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 07

Vista do escritório.



FOTO 08

Vista do lavabo.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 09

Vista da cozinha.

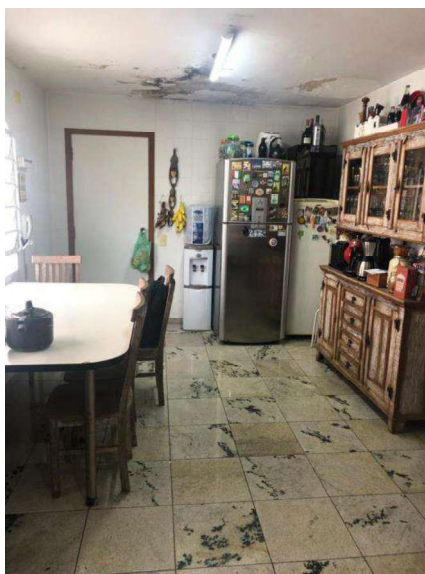


FOTO 10

Vista da cozinha de outro ângulo.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

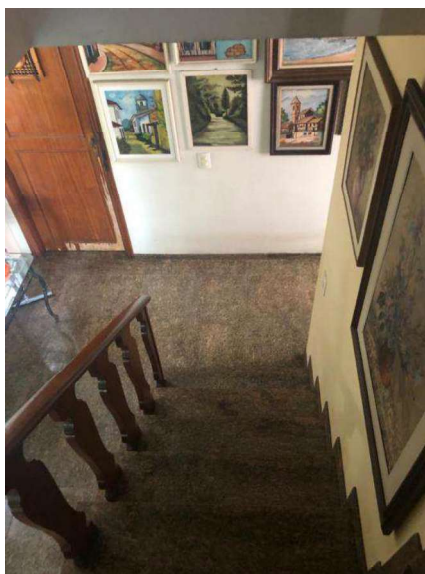


FOTO 11

Vista da escada.



FOTO 12

Vista do hall de distribuição.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

36



FOTO 13

Vista do quarto 01.



FOTO 14

Vista do quarto 02.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

37



FOTO 15

Vista do banheiro.



FOTO 16

Vista da suíte 01.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 17

Vista da suíte 02.



FOTO 18

Vista da suíte 02 de outro ângulo.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 19

Vista do banheiro.

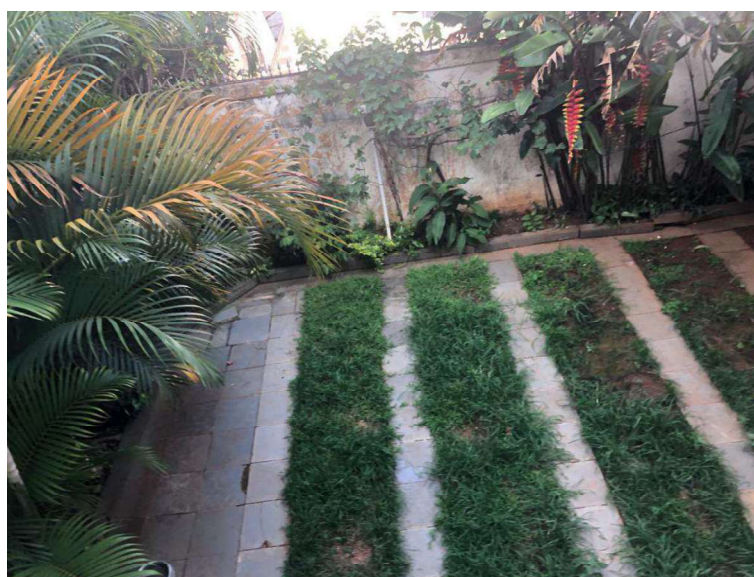


FOTO 20

Vista geral da área externa.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

VIII. - VALOR DO IMÓVEL.**VIII.1 - VALOR DO TERRENO.**

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Médio, com as seguintes características: é constatada a presença de residências, comércios e serviços no local.

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

41

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 300,00 m²q = Unitário = R\$ 2.185,62/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.185,62/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 655.686,00$$

(Seiscentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e oitenta e seis reais)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 655.686,00 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

VIII.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R₈N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 299,00 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de dezembro de 2019, R\$ 1.433,00

Onde:

V_c = Valor da Edificação Principal

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Superior**;

Coeficiente R₈N: **1,980**;

CUB – dezembro/ 2019: **R\$ 1.433,00/ m²**;

Área construída= **299,00 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;

Idade: **40 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(40/70) = 0,57**;

K: (0,57,e) = **0,453** - Foc: 0,20 + 0,453 x (1-0,20) = **0,5624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 299,00 \text{ m}^2 \times (1,980 \times \text{R\$ } 1.433,00/\text{m}^2) \times 0,5624$

V_{c1} =R\$ 477.120,28

Diante do exposto o valor da construção, corresponde a:

Valor da Edificação = R\$ 477.120,28

VIII.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 655.686,00

Valor da construção = V_c = R\$ 477.120,28

Valor total do Imóvel = V_I = R\$ 1.132.806,28

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 1.133.000,00$ - *Válido para janeiro/2.020.*

(hum milhão, cento e trinta e três mil reais)

Portanto a fração ideal do executado referente a 50% da matrícula nº 15.420 d0 18º CRI de São Paulo, foi calculado em:

R\$ 566.500,00

(quinhentos e sessenta e seis mil e quinhentos reais)

Válido para janeiro de 2020.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

44

IX. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 31 de janeiro de 2.020.


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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

45

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

46

IMÓVEL I – Matrícula nº 219.087 no 15º CRI de São Paulo/SP.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	29/01/2020
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO		NÚMERO : 410	
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:	3.950,00	TESTADA - (ct) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,83
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
W.C. 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 (RS) :	530.000,00
VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	SERIE A		
CONTATO :	REF: AP0181	TELEFONE :	(11)-30443200
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	258,13	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 :	6.814,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.072,41
		VARIAÇÃO :	1.0379

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

47

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO	NÚMERO : 410		
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: 3.950,00	TESTADA - (cf) m: 60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,83
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
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: 69,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 69,00
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\$) : 499.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : METRÓPOLE PAULISTA IMÓVEIS			
CONTATO : REF: 268	TELEFONE : (11)-31043242		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.508,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 246,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.755,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0379
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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

48

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO NÚMERO : 410
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: 3,950,00 TESTADA - (ct) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 65,83
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

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: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

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 (RS) : 595.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : YK PRIVATE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS

CONTATO : REF: PH1675

TELEFONE : (11)-957008666

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.650,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 289,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.939,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0379
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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

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 - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO	BAIRRO :		NÚMERO : 410
COMP. :	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: 3.950,00	TESTADA - (cf) m: 60,00	PROF. EQUIV. (Pe): 65,83	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
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: 69,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 69,00
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\$): 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: RICARDO JK IMÓVEIS			
CONTATO: REF. 01.0040	TELEFONE: (11)-26948440		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.173,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.173,91
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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCB0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

50

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO			NÚMERO : 410		
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:	3.950,00	TESTADA - (cf) m:	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,83
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
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:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	70,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	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\$) :	530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	FREDERICO DE OLIVEIRA, RODRIGUES				
CONTATO :	REF: 1929	TELEFONE : (11)-966247997			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.814,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.814,29
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO NÚMERO : 410
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: 3.950,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 65,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

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: 69,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 69,00

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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GEUN YOUNG CHOI
CONTATO : REF: GEN-407 TELEFONE : (11)-994304050
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.782,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 256,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.039,54
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0379
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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

52

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GIRASSOL	BAIRRO :		NÚMERO : 770
COMP.:	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: 2.005,00	TESTADA - (cf) m: 40,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,13	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
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): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 153,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 153,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : OLIMPIA HOUSE			
CONTATO : REF: OH13170		TELEFONE : (11)-39373801	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.823,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -801,44	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.022,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9092
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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

53

IMÓVEL II – Matrícula nº 15.420 no 18º CRI de São Paulo/SP.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020		
SETOR : 123	QUADRA : 114	ÍNDICE DO LOCAL : 1.627,02	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR			NÚMERO : 132		
COMP.:	BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	388,00	TESTADA - (cf) m	12,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 249,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)			CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,572	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,660	CUSTO BASE (RS): 1.433,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (RS):	370.204,77	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00		
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 (RS) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PATAMAR IMOBILIARIA				
CONTATO :	REF: PI38623		TELEFONE : (11)-21010800		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.597,41
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.540,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : 123 QUADRA : 116 ÍNDICE DO LOCAL : 1.629,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR NÚMERO : 197
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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,684 CUSTO BASE (R\$): 1.430,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 716.309,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FANEL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 8026 TELEFONE : (11)-37445000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.112,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.109,62
		VARIAÇÃO : 0,9987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

55

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : 123 QUADRA : 115 ÍNDICE DO LOCAL : 1.636,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR NÚMERO : 249
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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 379.125,37 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LEARDI IMÓVEIS
CONTATO : REF: 480128 TELEFONE : (11)-23729551
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.636,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.621,25
		VARIAÇÃO : 0,9943
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCO.

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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : 123 QUADRA : 114 ÍNDICE DO LOCAL : 1.627,02 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR NÚMERO : 356
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: 450,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,992 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 659.397,82 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS NO MORUMBI
CONTATO : REF: IM98204 TELEFONE : (11)-31947530
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.734,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.599,55
		VARIAÇÃO : 0,9221
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBCO.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

57

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : 123 QUADRA : 115 ÍNDICE DO LOCAL : 1.636,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR NÚMERO : SN
COMP.: AO LADO Nº 297 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 228,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 464.209,46 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

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 (RS) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FANEL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 6581 TELEFONE : (11)-37445000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.652,64
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.637,54
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9943
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

58

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2020
SETOR : 123 QUADRA : 114 ÍNDICE DO LOCAL : 1.627,02 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR NÚMERO : SN
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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 202,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.433,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 253.329,06 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FANEL IMÓVEIS
CONTATO : REF: 6558 TELEFONE : (11)-37445000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.605,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.605,57
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

59

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis ora avaliandos, 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 dos imóveis 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.

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

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

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

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

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

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:**

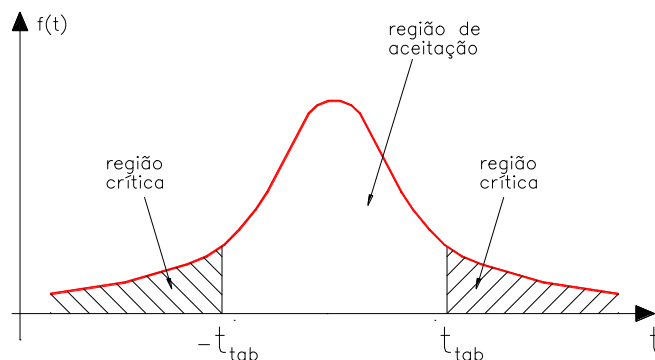
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 dos imóveis.**

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.

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

66

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

IMÓVEL I:**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	6.814,29	7.072,41	1,0379
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	6.508,70	6.755,25	1,0379
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	7.650,00	7.939,79	1,0379
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	7.173,91	7.173,91	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	6.814,29	6.814,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	6.782,61	7.039,54	1,0379
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA NEVES DE CARVALHO ,410	6.508,70	6.508,70	1,0000

IMÓVEL II:**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,132	1.597,41	1.540,21	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,197	2.112,30	2.109,62	0,9987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,249	2.636,25	2.621,25	0,9943	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,356	1.734,67	1.599,55	0,9221	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,SN	2.652,64	2.637,54	0,9943	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PROFESSOR ALFREDO ASHCAR ,SN	2.605,57	2.605,57	1,0000	1,0000

- **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;

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.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

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

67

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de janeiro/2020;**

•**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:

IMÓVEL I:**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.814,29	7.072,41
2	6.508,70	6.755,25
3	7.650,00	7.939,79
4	7.173,91	7.173,91
5	6.814,29	6.814,29
6	6.782,61	7.039,54
7	6.508,70	6.508,70

IMÓVEL II:**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.597,41	1.540,21
2	2.112,30	2.109,62
3	2.636,25	2.621,25
4	1.734,67	1.599,55
5	2.652,64	2.637,54
6	2.605,57	2.605,57

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

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

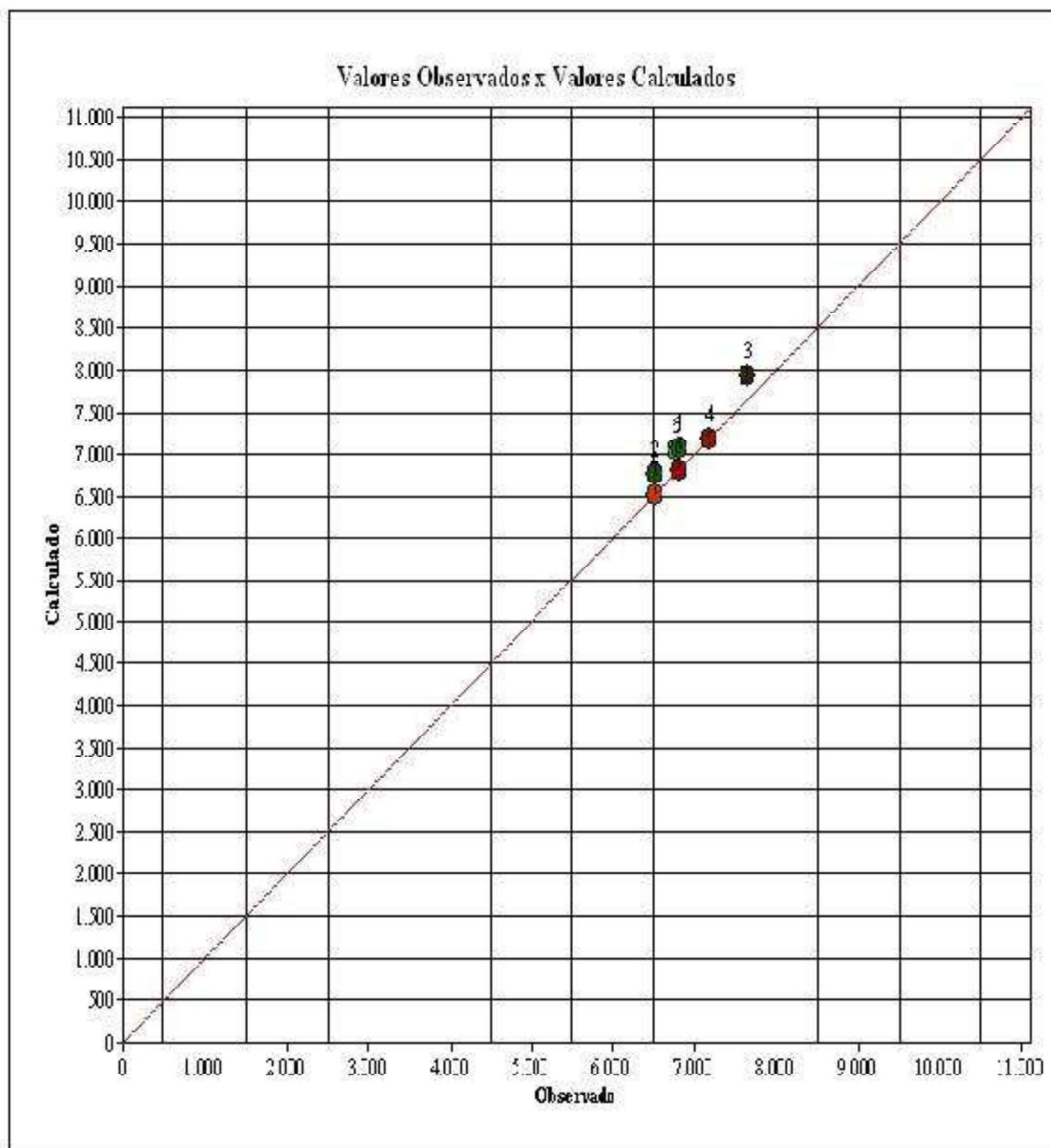
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Não houve valores discrepantes.

IMÓVEL I:

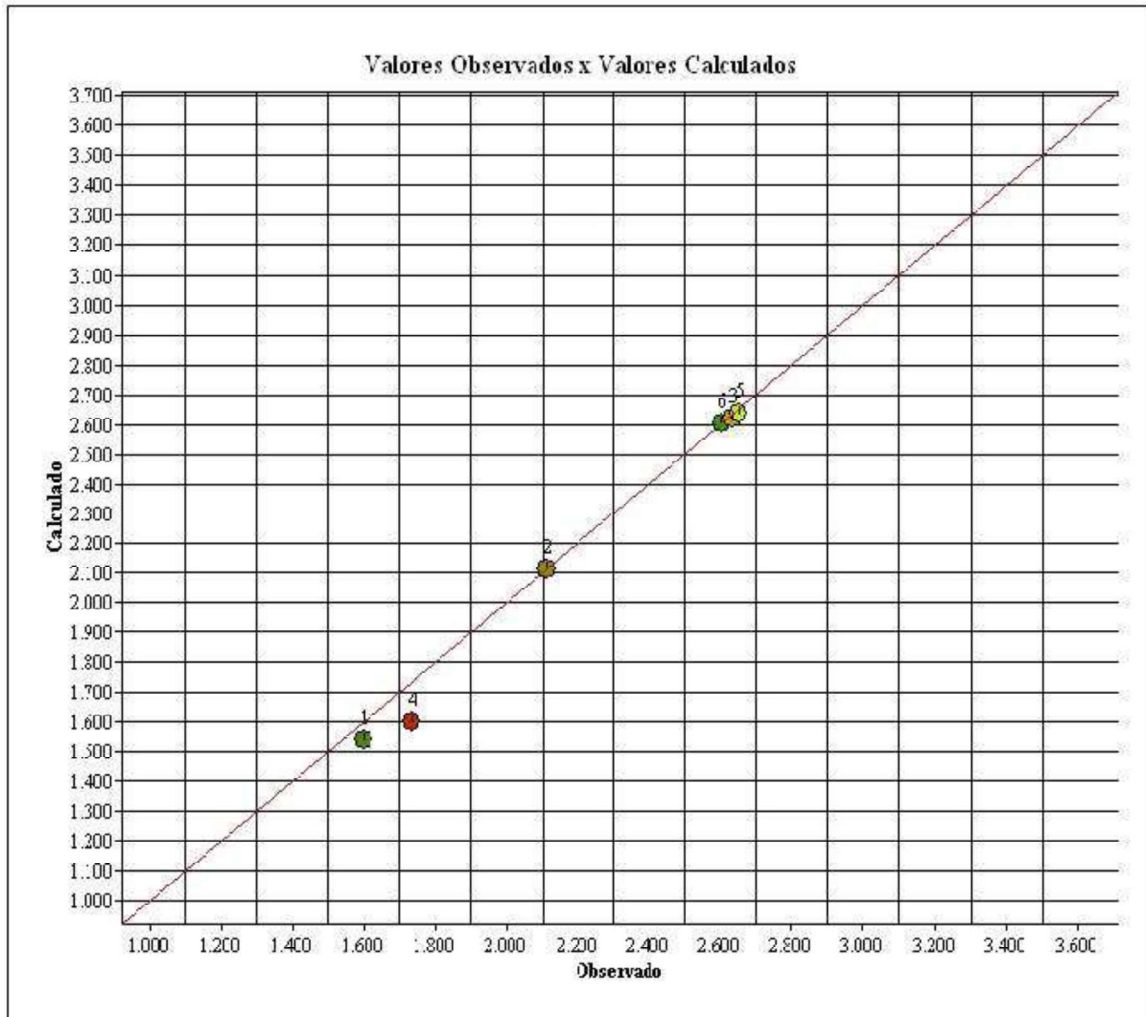


Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMU20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034-169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

IMÓVEL II:

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

70

IMÓVEL I:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1034169

DATA: 29/01/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

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

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.893,21

Desvio Padrão : 402,48

- 30% : 4.825,25

+ 30% : 8.961,18

Coefficiente de Variação : 5,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.043,41

Desvio Padrão : 455,12

- 30% : 4.930,39

+ 30% : 9.156,43

Coefficiente de Variação : 6,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e 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\$): 7.043,41

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.043,41000

VALOR TOTAL (R\$): 487.263,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.795,70

INTERVALO MÍNIMO : 6.795,70

INTERVALO MÁXIMO : 7.291,12

INTERVALO MÁXIMO : 7.291,12

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

72

IMÓVEL II:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1034169 II

DATA: 29/01/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.627,02
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.223,14

Desvio Padrão : 478,29

- 30% : 1.556,20

+ 30% : 2.890,08

Coefficiente de Variação : 21,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.185,62

Desvio Padrão : 516,95

- 30% : 1.529,94

+ 30% : 2.841,31

Coefficiente de Variação : 23,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.185,62

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.185,62000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 655.687,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.874,12

INTERVALO MÍNIMO : 1.897,40

INTERVALO MÁXIMO : 2.497,12

INTERVALO MÁXIMO : 2.473,84

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMu20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886CBC0.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

1

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 45ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO / SP.**

PROCESSO Nº 1034169-60.2018.8.26.0100

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

***Repte:* JUNG HAN KIM.**

***Reqda:* HO KIEN WAH.**

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. 751/752** dos autos, com os acréscimos legais. Em anexo Formulário MLE devidamente preenchido conforme Comunicado Conjunto nº 474/2017.

Termos, em que

P. deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2.020


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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

<p>FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO (1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)</p> <p>Número do processo: 1034169-60.2018.8.26.0100</p> <p>Nome do beneficiário do levantamento: RODRIGO IEZZI TARDELLI</p> <p>PERITO JUDICIAL</p> <p>Nº da página do processo onde consta nomeação: 737</p> <p>Tipo de levantamento: () Parcial (X) Total</p> <p>Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 751/752</p> <p>Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 7.000,00</p> <p>CPF: 297.552.698-94</p> <p>Tipo de levantamento:() I - Comparecer ao banco; (X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil; () III – Crédito em conta para outros bancos; () IV – Recolher GRU; () V – Novo Depósito Judicial</p> <p>Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: Banco do Brasil – Agência 4223-4 – C/C 9903-1</p> <p>Observações:</p>
--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 09:55, sob o número WJMJ20401129322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034169-60.2018.8.26.0100 e código 886GBDD.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br