

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

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS/SP.**

PROCESSO Nº 1016110-11.2016.8.26.0224

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

***Repte:* RESIDENCIAL VIDA PLENA GUARULHOS.**

***Reqdo:* FLORENTINO PEREIRA DA CRUZ.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

2**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento Nº 111 do Bloco 6, localizado 11º pavimento do Condomínio Residencial Vida Plena Guarulhos, conforme matrícula nº 116.640 de fls.44 dos autos, situado na Avenida Benjamim Hannicut, nº 430 – Vila Rio de Janeiro – Guarulhos/SP.

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

II. - VISTORIA.

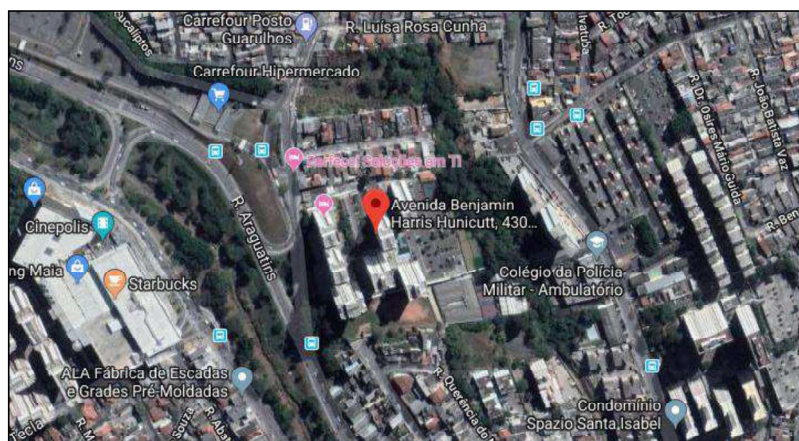
Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

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

3

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento Nº 111 do Bloco 6, localizado 11º pavimento do Condomínio Residencial Vida Plena Guarulhos, conforme matrícula nº 116.640 de fls.44 dos autos, situado na Avenida Benjamin Hannicut, nº 430 – Vila Rio de Janeiro – Guarulhos/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 5ª Zona Incorporações Padrão Médio 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

4

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

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

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, matrícula nº 116.640, às fls. 44, assim se descreve o imóvel:

IMÓVEL: *O apartamento nº 111 do Bloco 6, localizado no 11º pavimento do Condomínio Residencial Vida Plena Guarulhos, situado na Avenida Benjamin Harris Hannicut, 200, Vila Rio de Janeiro, nesta Comarca de Guarulhos, 2ª Circunscrição Imobiliária, com direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta do condomínio, em local a ser definido por aplicação da regra da convenção condominial. O apartamento é do tipo L, com 67,20 m² de área privativa e 74,687 m² de área comum, num total de 142,307m², representando a fração ideal do terreno de 0,0024425. Tendo-se o interior do apartamento como ponto de observação, as confrontações são com o hall de circulação pela frente, com o apartamento nº 112 pelo lado esquerdo, com a área de circulação comum do condomínio pelo lado direito e fundos.*

Inscrição Cadastral: *nº 083.85.02.0001.00.000 – (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

II.3.1 - DO CONDOMINIO

O Residencial denominado “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA PLENA GUARULHOS**”, é composto por 7 torres com 14 pavimentos, 1 escada, 2 elevadores por bloco e 4 apartamento por pavimento.

No pavimento térreo localiza-se a área comum do residencial com Espaço gourmet, sala de massagem, sauna e ducha, salão de festas com copa e sanitários, brinquedoteca, academia, cinema, bicicletário, salão de jogos, playground, quadra esportiva, piscina, churrasqueira e forno de pizza e garagem sendo que a unidade condominial possui 1 vaga de garagem localizada no térreo do condomínio.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

3 dormitórios, 1 banheiro, sala, corredor de distribuição, cozinha e área de serviço.

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

-Pisos: Piso de madeira na sala de estar, corredor de distribuição e dormitórios, sendo a cozinha, área de serviço piso cerâmico sem rodapé.

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

-Forros: Laje pintada a látex.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

-Áreas:

Área útil..... = 67,62m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 10 anos.

Foi Usado o Apartamento nº 52 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) e mesmo assim não entrou em contato com este signatário.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

7

**FOTO 01**

Vista da frente do acesso ao condomínio, situado a Avenida Benjamin Harris Hannicut, nº 430 – Vila Rio de Janeiro, município de Guarulhos.

**FOTO 02**

Vista da fachada do condomínio.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 03

Vista do acesso ao estacionamento.



FOTO 04

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 05

Vista do playground.



FOTO 06

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 N° 64054-9



FOTO 07

Vista da piscina.



FOTO 08

Vista da quadra de esportes.

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 24/09/2018 às 14:35, sob o número WGRU18703895386. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 09

Vista da fachada do bloco 6.



FOTO 10

Vista do acesso ao Bloco 6.

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

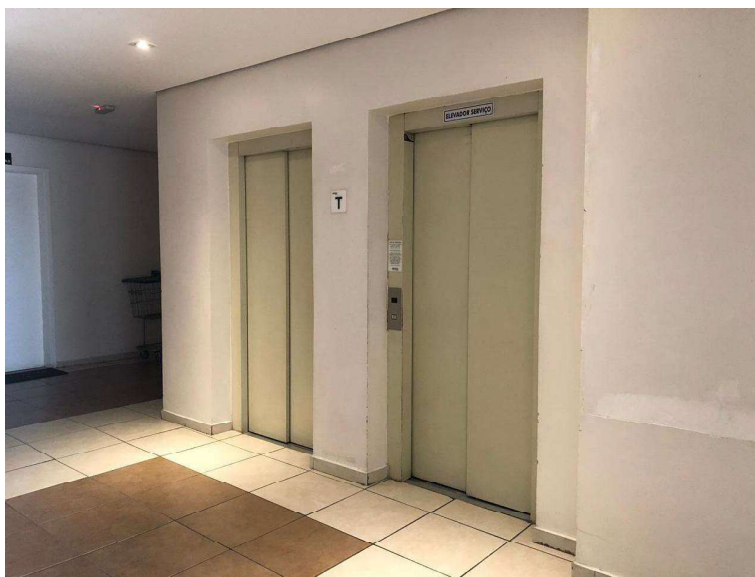


FOTO 11

Vista Do hall dos elevadores.



FOTO 12

Vista da porta de acesso ao apartamento 111.

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 identificação do apartamento nº 52, utilizado como referência.



FOTO 14

Vista da sala do apartamento nº 52, 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 15

Vista do quarto 01 do apartamento nº 52, utilizado como referência.



FOTO 16

Vista do corredor de distribuição do apartamento nº 52, 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

15



FOTO 17

Vista do quarto 02 do apartamento nº 52, utilizado como referência.



FOTO 18

Vista do quarto 03 do apartamento nº 52, 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 19

Vista do banheiro.



FOTO 20

Vista da cozinha do apartamento nº 52, 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

17



FOTO 21

Vista da cozinha de outro ângulo do apartamento nº 52, utilizado como referência.



FOTO 22

Vista da área de serviço do apartamento nº 52, 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

18

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 = 4.670,34/m²

Área útil..... = 67,62 m²

Nvagas = 1,00 (número de vagas);

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

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (67,62 + 0,5 x 1,00 x 10,00 m^2) x R\$4.670,34/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 339.160,09$$

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

III.3 - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 111 Bloco “6” – Município de Guarulhos/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\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)** para setembro/2018.

O valor do Apartamento nº 111 Bloco “6” foi calculado em:

R\$ 340.000,00
(Trezentos e quarenta mil reais)

Válido para setembro de 2.018.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**20****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 20 (vinte) 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, 24 de setembro de 2.018.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

21

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 24/09/2018 às 14:35 , sob o número WGRU18703895386 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

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

22



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018
 SETOR : 083 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT NÚMERO : 430
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : GUARULHOS - 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: 15.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: solo

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALUGARE IMÓVEIS
 CONTATO : REF: 1119 TELEFONE : (11)-43027760
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.432,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 164,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.597,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
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

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

23



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

24



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018
 SETOR : 083 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT NÚMERO : 430
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : GUARULHOS - 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: 15.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d-entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALUGARE IMÓVEIS
 CONTATO : REF: AP1496 TELEFONE : (11)-43027780
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.432,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 164,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.597,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
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

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

25



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083 QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

26



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/09/2018
 SETOR: 083 QUADRA: 085 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT NÚMERO: 430
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: GUARULHOS - 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: 15.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d-entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ALUGARE IMÓVEIS
 CONTATO: REF: AP1285 TELEFONE: (11)-43027780
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.298,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 159,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.457,71
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0370
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

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

27



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

28



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/09/2018
 SETOR: 083 QUADRA: 085 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT NÚMERO: 430
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: GUARULHOS - 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: 15.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: solo

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ALUGARE IMÓVEIS
 CONTATO: REF: 0947 TELEFONE: (11)-43027760
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.298,51
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 159,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.457,71
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0370
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

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

29



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

30



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/09/2018	
SETOR: 083	QUADRA: 085	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT		NÚMERO: 430	
COMP.:	BAIRRO:	CIDADE: GUARULHOS - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<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:	15.000,00	TESTADA - (ct) m:	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	150,00
CONSISTÊNCIA:	sooo	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,864	IDADE:	10 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	50,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	50,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	AFTO/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\$):	285.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	ALIANÇA IMÓVEIS		
CONTATO:	REF: AP42626	TELEFONE:	(11)-24423101
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	190,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.130,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.320,00
		VARIAÇÃO: 1,0370

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

31



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

32



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA:	GUARULHOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	21/09/2018
SETOR:	083	QUADRA:	085
ÍNDICE DO LOCAL:	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT	NÚMERO:	430
COMP.:		BAIRRO:	
CEP:		CIDADE:	GUARULHOS - SP
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:	15.000,00	TESTADA - (ct) m:	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	150,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e-reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,791	IDADE:	10 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PISCINA:	0
PLAYGROUND:	0	AFPTO/ANDAR:	0
SUPERIORES:	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\$):	320.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	ZUCCARO IMÓVEIS		
CONTATO:	REF: AP12379	TELEFONE:	(11)-24637888
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	491,26	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.298,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.789,77
		VARIAÇÃO: 1.114,9

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

33



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

34



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018
 SETOR : 083 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT NÚMERO : 430
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : GUARULHOS - 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: 15.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 150,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d-entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 68,00

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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA
 CONTATO : REF: 189-IM340929 TELEFONE : (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.838,24
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 142,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.980,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
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

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

35



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

36



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018	
SETOR : 083	QUADRA : 085	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT		NÚMERO : 430	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : GUARULHOS - 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:	15.000,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	150,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d-entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	47,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	47,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	AFPTO/ANDAR :	0
SUPERIORES :	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\$) :	260.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	FERRARI RAMOS IMÓVEIS		
CONTATO :	REF: AP4832	TELEFONE :	(11)-49654600
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	184,40	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.978,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.163,12
		VARIAÇÃO : 1.0370

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

37



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 21/09/2018

SETOR: 083

QUADRA: 085

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

38

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 24/09/2018 às 14:35 , sob o número WGRU18703895386 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

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

39



GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1016110

DATA : 21/09/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SF - 2018 - 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 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio a/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.432,84	4.597,01	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.432,84	4.597,01	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.298,51	4.457,71	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.298,51	4.457,71	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	5.130,00	5.320,00	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.298,51	4.789,77	1,1143
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	3.838,24	3.980,39	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AVENIDA BENJAMIN HARRIS HANNICUT ,430	4.978,72	5.163,12	1,0370

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.432,84	4.597,01
2	4.432,84	4.597,01
3	4.298,51	4.457,71
4	4.298,51	4.457,71
5	5.130,00	5.320,00
6	4.298,51	4.789,77
7	3.838,24	3.980,39
8	4.978,72	5.163,12

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

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

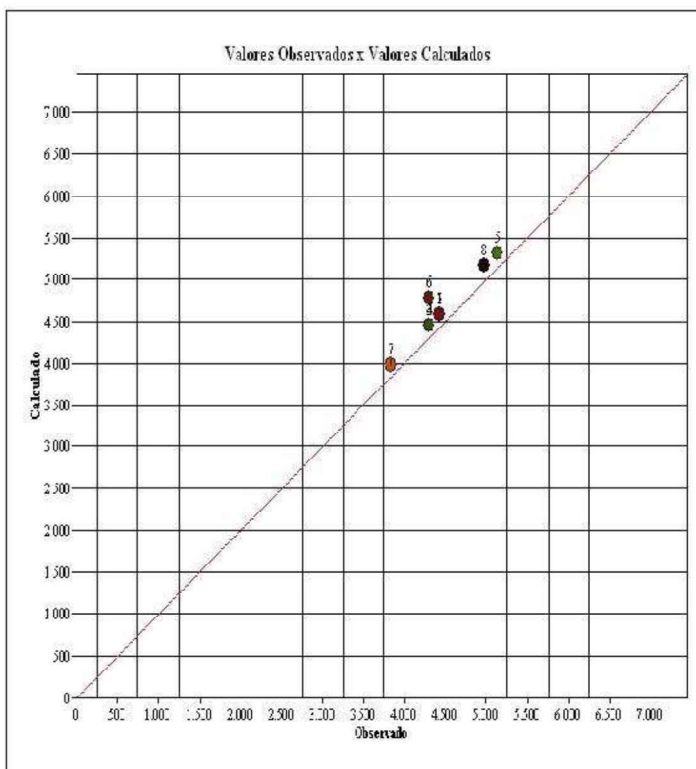
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



GRÁFICO DE DISPERSÃO



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 24/09/2018 às 14:35, sob o número WGRU18703896386. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

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

41



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA BENJAMIM HARRIS HANNICUIT 430 SAO PAULO - SP Data : 21/09/2018
 Cliente : 9 VARA CIVIL DE GUARULHOS
 Área terreno m² : 15.000,00 Edificação m² : 67,62 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.463,52
 Desvio Padrão : 411,30
 - 30% : 3.124,46
 + 30% : 5.802,57

Coeficiente de Variação : 9,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.670,34
 Desvio Padrão : 423,65
 - 30% : 3.269,24
 + 30% : 6.071,44

Coeficiente de Variação : 9,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.670,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.670,34000

VALOR TOTAL (R\$): 315.808,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.458,40

INTERVALO MÍNIMO : 4.458,40

INTERVALO MÁXIMO : 4.882,28

INTERVALO MÁXIMO : 4.882,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

42

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 24/09/2018 às 14:35, sob o número WGRU18703895386. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

Recibo de Entrega	Data	Assinatura	MA903487621BR 59154
	Nome Legível do Remetente		
Endereço	Município	Tipo/Serviço Adicional	
		DHP 09/09/2018 07:01	

Correios TELEGRAMA

Para obter o código de rastreio vá ao site www.correios.com.br ou ligue 0800 1234567 (horário de atendimento ao cliente)

CONTENIDO DA PERÍCIA

<<Seu telegrama no. MB210900066, remetido dia 06 de setembro de 2018 destinado a:

FLORENTINO PEREIRA DA CRUZ
Avenida Benjamin Harris Hunnicutt, 430 APT 111 BL 5
Vila Rio de Janeiro
Guarulhos/SP
07124-075

Foi entregue às 09:02 do dia 08 de setembro de 2018.
O recibo de entrega foi assinado por: Francisca
Há registro de tentativa(s) anterior(es) de entrega sem sucesso:

Primeira tentativa em 06/09/2018 às 16:48 Motivo da não entrega: Ausente

Atenciosamente, CDD MACEDO>>

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
	<input type="checkbox"/> Pendente <input type="checkbox"/> Retornado <input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> Falado <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Não existe o número informado <input type="checkbox"/> Endereço insuficiente. Falou <input type="checkbox"/> Outros Especiais

RODRIGO IEZZI TARDELLI Rua Tabatinguera 140 CONJ 705 Nº 2 01028-901 - São Paulo/SP	MA903487621BR 59154  DHP 09/09/2018 07:01
---	---

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2018 às 14:35, sob o número WGRU18703895386. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

Recibo de Entrega	Data: / /	Hora: H	MA903361100BR 58939
	Nome Legível do Remetente:		
Usado Correios	Rubrica do Correto	Matrícula:	Tipo/Serviço Adicional: DHP 08/09/2018 14:15

Correios TELEGRAMA Para enviar telegrama ligue 0800 0709 11 (capacidade limitada) ou vá ao site www.correios.com.br

ESSE PERITO JUDICIAL RODRIGO TARDELLI AGENDOU VISTORIA PARA O DIA 17/09/2018 AS 11:00 HRS FAVOR ENTRAR EM CONTATO F: 3105-3414>>

CÓPIA DO TELEGRAMA MB210900066

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

REMETENTE	RODRIGO IEZZI TARDELLI Rua Tabatinguera 140 CONJ 705 01020-901 - São Paulo/SP	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
		<input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Recobrado <input type="checkbox"/> Assete <input type="checkbox"/> Faltado <input type="checkbox"/> Documento <input type="checkbox"/> Não existe o endereço indicado <input type="checkbox"/> Outros (Especificar): <input type="checkbox"/> Outros (Especificar):
DESTINATÁRIO	LEONARDO PEREIRA DE CARVALHO Vila do Galvão, nº 111 118, Rua. São Jacinto 0124-005 - GUARULHAS/SP	Nº TELEGRAMA: MA903361100BR 58939  DHP 08/09/2018 14:15

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 24/09/2018 às 14:35 , sob o número WGRU18703895386 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016110-11.2016.8.26.0224 e código 339241C.