

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II – SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1043181-43.2014.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

***Reqdo:* DANIEL RAMASAUSKAS.**

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

LAUDO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

2**I. - PRELIMINARES.**

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

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

II. - VISTORIA.

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

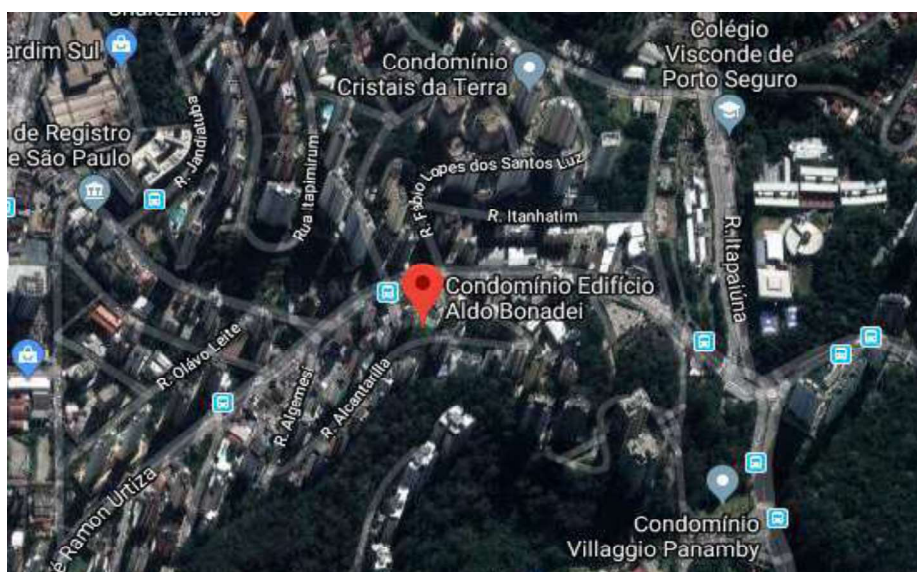
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento de nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do **“EDIFÍCIO ALDO BONADEI”**, situado à situado na Rua Alcantarilla, nº 150, e Rua José Ramom Urtiza – Vila Andrade, Município de São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na **5ª Zona** Incorporações Padrão Alto das **“NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** do IBAPE.

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

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

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

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

5**II.3.1 - BENFEITORIAS****Do Condomínio**

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

No pavimento térreo, localizam-se as áreas comuns do residencial, com playground, salão de festas, churrasqueira e piscina, sendo que a unidade condominial possui 3 vagas de garagem.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

4 dormitórios sendo 2 suítes, 1 banheiro no corredor, sala, lavabo, lareira, cozinha, quarto e banheiro de empregada.

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

6

Acabamentos principais do imóvel:

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

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

-Forros: Laje pintada a látex com molduras de gesso em todos os cômodos do apartamento.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

-Áreas:

Área útil..... = 146,070m²

Área comum..... = 194,924m²

Área total..... = 340,994m²

-Conservação: Regular e reparos simples.

-Idade aparente: 25 anos.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

7



FOTO 01

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

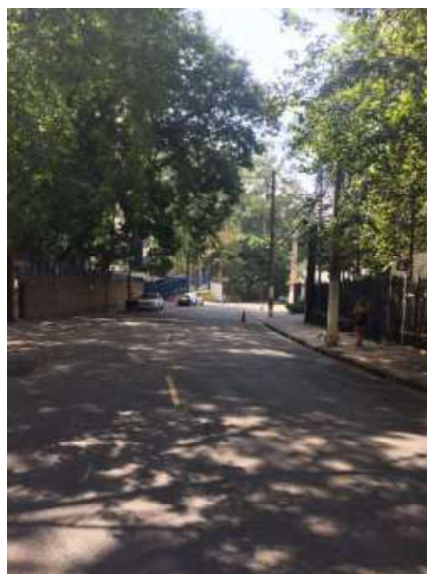


FOTO 02

Vista geral da Rua Alcantarilla.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8



FOTO 03

Vista da portaria.



FOTO 04

Vista do hall do elevador social.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

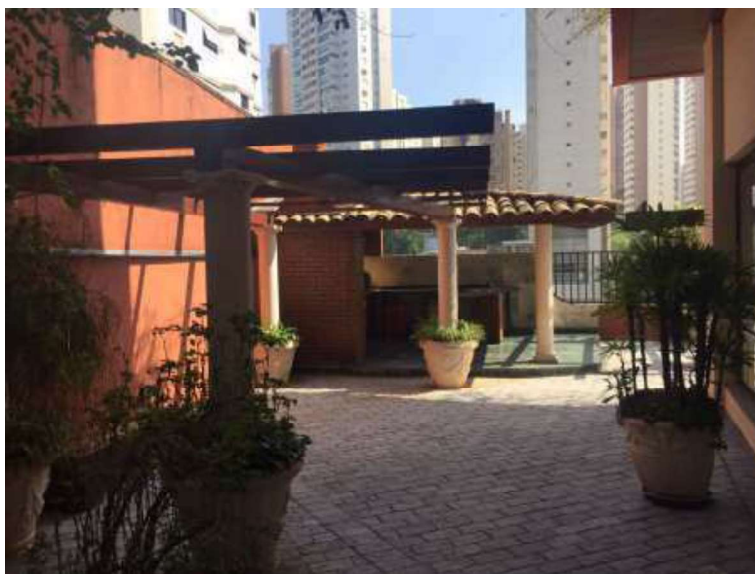


FOTO 05

Vista da churrasqueira.

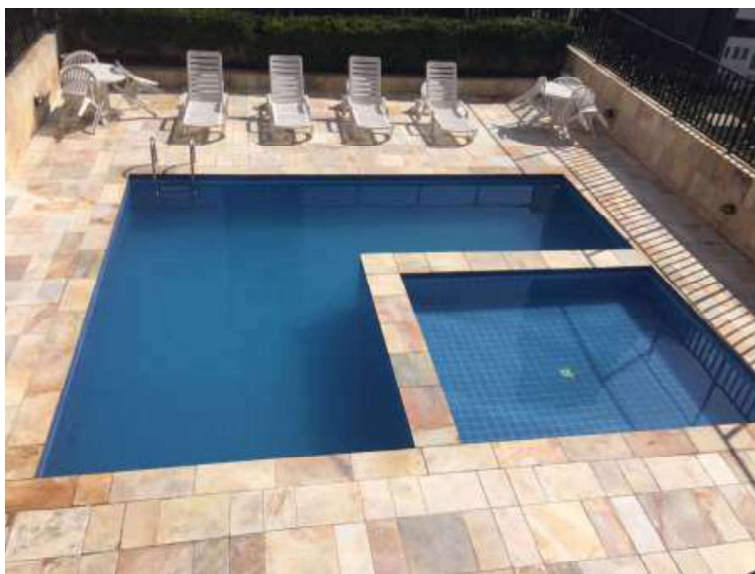


FOTO 06

Vista da piscina.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

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



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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

País de Origem do Telegrama	Data	19	18	MANB000044 / 0001 55800 
	Nome Legado do Remetedor			
Local de Correio	Rua/Caixa de Correio	Matrícula	Data/Hora de Postagem DHP 20/04/2018 07:57	

Correios TELEGRAMA

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

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

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

Primeira tentativa em 18/04/2018 às 16:08 Motivo de não entrega: Ausência
Observação:

Atenciosamente, COD VILA ANDRADE>>

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 07

Vista da sala de estar.



FOTO 08

Vista da cozinha.

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

13

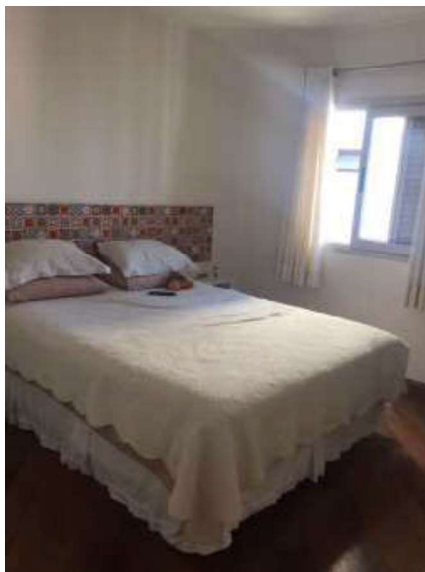


FOTO 09

Vista da suíte 01

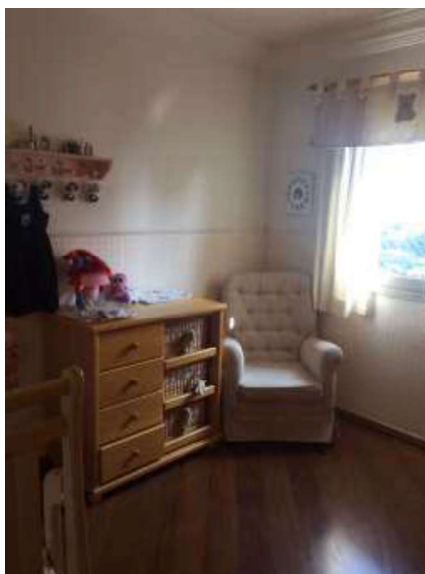


FOTO 10

Vista da suíte 2.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

14

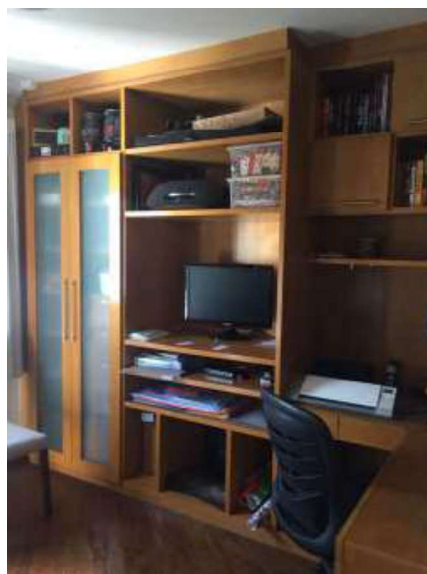


FOTO 11

Vista do escritório.

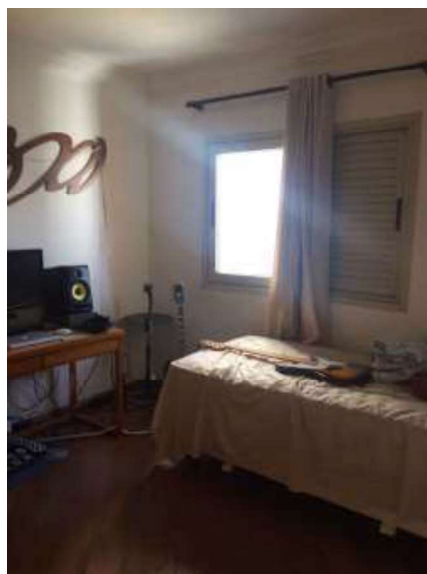


FOTO 12

Vista do dormitório.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

III. - VALOR DO IMÓVEL.

III.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pelas NORMAS 2004– das R. Varas da Fazenda Pública, o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 4.993,53/m²

Área útil..... = 146,070 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = V_u \times A_u$$

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**16****III.3 - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 12 – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 6 (seis) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais)** para maio/2018.

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

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

Válido para maio de 2.018.

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

17

VI. - ENCERRAMENTO.

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 03 de maio de 2.018.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

18

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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



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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 506125274/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SEIOR : 301	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1.544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARELLA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRO :	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA			
<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M² :	1.310,00	TESTADA - (c) m :	25,00
PROF. EQUIV. (Fe) :	52,40	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Orleto	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEF. (K) :	0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PERÍM. M² :	148,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	148,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	950.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	VERTA ADMINISTRAÇÃO E ACESSORIA MOBILIARIA		
CONTATO :	REP. APS015	TELEFONE :	(11)-31712298
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
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 : 5.856,16	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.856,16	
		VARIAÇÃO : 1.0000	

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 03/05/2018

SETOR: 301 QUADRA: 046

CHAVE GEGRÁFICA:



FOTO Nº 011

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



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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018	
SETOR : 30	QUADRA : 046	ÍNDICE DO LOCAL : 1,544,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA		NÚMERO : 150	
COMP. :	BARRIO :	CIDADE : 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CASO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.310,00	TESTADA - (ct) m:	25,00
ACESSIBILIDADE :	Ótima	PROF. EQUIV. (Fe) :	52,40
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	ruca	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO - apartamento superior cl elev.	COEF. PADRÃO :	2,400 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (N) :	0,540	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	147,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	147,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PEQUENA :	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\$):	940.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	QUISAS MÓVEIS		
CONTATO :	REF: Q1029882	TELEFONE :	(11)-43027474
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.975,47
OBsolescência Foba :	268,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.242,37
PADRÃO Fpr :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0677
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/05/2018

SETOR : 301 QUADRA : 046

CHAVE GEOGRÁFICA :

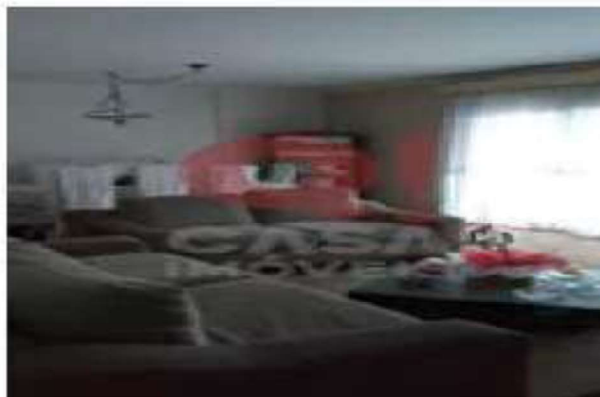


FOTO Nº 1

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



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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 506125274/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 046	ÍNDICE DO LOCAL: 1,54480	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARILLA		NÚMERO: 150	
COMP.: SP: SP	BARRIO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A): M²:	1,310,00	TESTADA - (c): m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plana	PROF. EQUIV. (Pm):	52,40
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:	
CARACTERÍSTICAS		FACE:	
PADRÃO: apartamento superior c/ elev		COEF. PADRÃO: 2,406	
CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (K):	0,750	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	148,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
CARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	148,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PBCINA:	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:	Oferir	VALOR VENDA (R\$):	850.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	COELHO DA FONSECA UNDA DE MORUMBI		
CONTA TO:	REF: ZA194023	TELEFONE:	(11)-43027908
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-178,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 5.259,73	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.060,88	
		VARIAÇÃO: 0,9659	

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 02/05/2018

SETOR: 301

QUADRA: 046

CHAVE GEGRÁFICA:



FOTONº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 506125274/D
CAU Nº 64054-9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 045	ÍNDICE DO LOCAL: 3,54429	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARELLA		NÚMERO: 150	
COMP.:	BARRIO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: 08 - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²: 3,910,00	TESTADA (-c) m: 25,00	PROF. EQSIV. (Pe): 50,40	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior 2º elev.	COEF. PADRÃO: 2,40%	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 146,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 146,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PECINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: MÓVEIS NO MORUMBI			
CONTATO: REF: IM9735		TELEFONE: (11)-37405591	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	1,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.623,29
OBSOLESCÊNCIA Foba:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.623,29
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

26



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 03/05/2018

SETOR : 301 QUADRA : 046

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2018
 SETOR : 311 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 1,544,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALCANTARILLA NÚMERO : 150
 COMP. : BARRIO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 1,310,00 TESTADA - (ct) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Fe): 52,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento; ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 147,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 147,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FBCINA : 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 : Oportu VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MÓVEIS NO MORUMBI

CONTATO : REF: M78850 TELEFONE : (11)-37405591

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.024,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.024,49
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 11:11, sob o número WSTA187020055732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043181-43.2014.8.26.0002 e código 5BB15FC.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : - 5

DATA DA PESQUISA : 03/05/2018

SETOR : 301 QUADRA : 046

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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 - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/05/2018	
SETOR: 301	QUADRA: 045	ÍNDICE DO LOCAL: 1,54489	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA ALCANTARILLA		NÚMERO: 150	
COMP.:	BARRIO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP: SP: 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	1,310,00	TESTADA - (c) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Fe):	50,40
TOPOGRAFIA:	plana	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	148,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	148,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PBCINA:	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\$):	1.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	IMÓVEIS MORUMBI		
CONTAO:	REF: M74859	TELEFONE:	(11)-37405591
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fobis:	-210,41	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.164,98
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.953,97
		VARIAÇÃO:	0,9659

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

30



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018 NÚMERO ELEMENTO : 0
 DATA DA PESQUISA : 03/05/2018
 SETOR : 301 QUADRA : 046
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

31

ANEXO II

Cálculos

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1043181 DATA : 02/05/2018
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IRAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.044,09
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade : 25 Estado de Conservação : D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas : 0 Acréscimo : 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALCANTARILLA, 150	5.856,16	5.856,16	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALCANTARILLA, 150	3.973,47	4.242,37	1,0677
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALCANTARILLA, 150	5.239,73	5.060,88	0,9659
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ALCANTARILLA, 150	4.623,29	4.623,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ALCANTARILLA, 150	4.224,49	4.224,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA ALCANTARILLA, 150	6.164,38	5.953,97	0,9659

GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

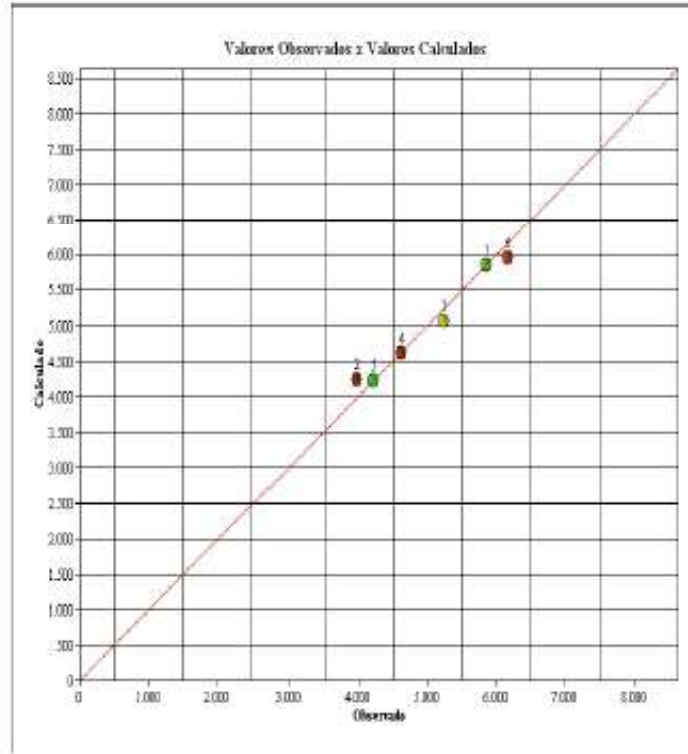
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA ALCANTARILLA 150 - SAO PAULO - SP Data: 02/05/2018
 Cliente: 5ª VARA CÍVEL REGIONAL II SANTO AMARO Edificação nº: 146.07 Modalidade: Venda
 Área terreno nº: 1.310,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

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

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.993,53
 Desvio Padrão: 769,92
 - 30%: 3.495,67
 + 30%: 6.491,58
 Coeficiente de Variação: 15,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de atuação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	10	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabelas ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação tabelas ref a todos os 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\$): 4.993,53
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.993,53000

VALOR TOTAL (R\$): 729.404,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

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

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

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5^a
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II - SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1043181-43.2014.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Repte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI.**

***Reqda:* DANIEL RAMASAUSKAS.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, tendo concluído e entregado seu laudo em Cartório, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, para requerer o levantamento de seus honorários depositados às **fls. 101/102** dos autos, com os acréscimos legais.

Termos, em que

P. deferimento.

São Paulo, 03 de março de 2.018.


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D

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

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 730.000,00

Data inicial: 05/2018

Data de atualização: 08/2020

Valor atualizado: R\$ 789.760,75

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com

exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)