

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

**1**

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO /SP.**

**PROCESSO Nº 1032600-61.2017.8.26.0002**

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

***Reqte:* COND. ED. SAINT HONORE.**

***Reqdo:* ALEXANDRE JOSE ABUJAMRA.**

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, em atendimento a r. determinação de fls. 599: “Após a vistoria, devera o perito informar se retifica ou ratifica o valor de avaliação já apresentado, considerando as condições específicas da unidade a ser encaminhada a leilão”, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar o seguinte:

## **LAUDO**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

**2**

**ÍNDICE**

<b>I. PRELIMINARES</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>II. VISTORIA</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>PÁG. 09</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 21</b>
<b>V. CONCLUSÃO</b>	<b>PÁG. 22</b>
<b>VI. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 23</b>

**ANEXOS**

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL:[rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 31/03/2022 às 12:12, sob o número WSTA22702046460. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032600-61.2017.8.26.0002 e código 100BBA79.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 41, localizado no 4º do andar EDIFÍCIO SAINT HONORÉ, situado à Rua Nova York, nº 970, Brooklin– São Paulo/SP.

**II. - VISTORIA.**

Da minuciosa vistoria e diligência agendada para o dia 03/03/2022 as 9:00 conforme demonstrado as fls. 616, e a seguir será apresentado as fotografias da unidade objeto da ação, que demonstram 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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

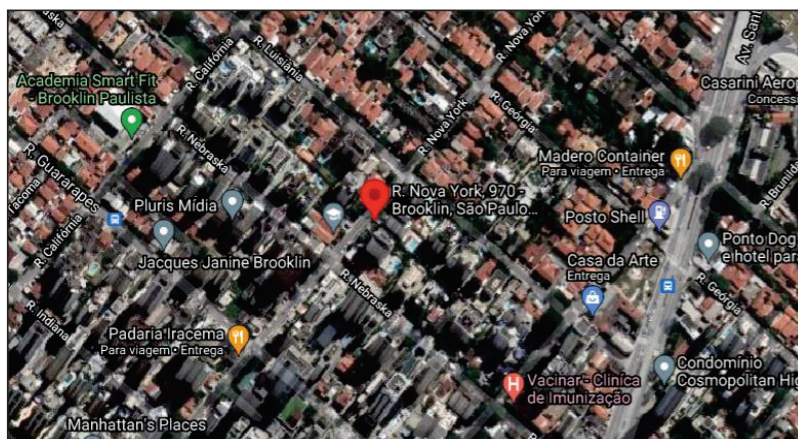
**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

4

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel avaliado será o apartamento nº 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SAINT HONORÉ, situado à Rua Nova York, nº 970, Brooklin – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

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

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 6ª Zona Incorporações Padrão Alto das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

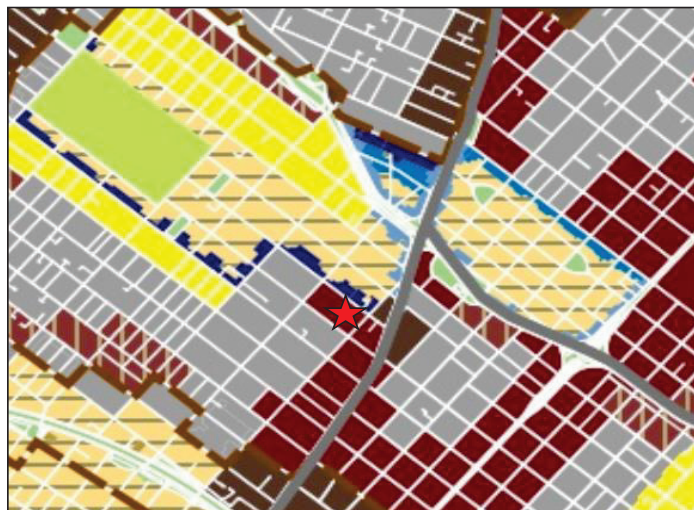
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

### II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana.



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.

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**II.4 - DO IMÓVEL.**

**IMÓVEL:**

<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>		<b>15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
		<b>de São Paulo</b>	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de agosto de 19 2000.	
159.168	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SAINT HONORÉ, situado na Rua Nova York nº 970, Brooklin... Paulista Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área útil de 256,00 metros quadrados, área comum de garagem (4 vagas in determinadas) 85,76 metros quadrados, área comum de 181,006 metros quadrados, área total de 522,766 metros quadrados, fração ideal de terreno 12,0258%. Contribuinte nº 085.115.0170-3</p>			

**II.4.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “EDIFÍCIO SAINT HONORE” é composto por 1 bloco, com andar térreo e 8 pavimentos, contendo 1 apartamento tipo por andar, 2 elevadores, escada de incêndio e 1 subsolo.

Constam na área comum do residencial: piscina e salão de festas/jogos.

As garagens encontram-se situadas no subsolo, onde a unidade possui 4 vagas determinadas

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 31/03/2022 às 12:12, sob o número WSTA22702046460 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032600-61.2017.8.26.0002 e código 100BBA79.

**II.4.2 - DO APARTAMENTO.**

*Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SAINT HONORÉ, situado na Rua Nova York nº 970, Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área útil de 256,00 metros quadrados, área comum de garagem (4 vagas indeterminadas) 85,76 metros quadrados, área comum de 181,006 metros quadrados, área total de 522,766 metros quadrados, fração ideal de terreno 12,0258%.*

**-Idade aparente:** 22 anos.

**Acabamentos principais do imóvel:**

**-Pisos:** Revestimento em madeira nas salas, cozinha e dormitórios, sendo um dormitório acarpetado, mármore nos banheiros e lavabo, revestimento cerâmico nas áreas de serviços.

**-Paredes:** Pintura nas salas, quartos, banheiros, lavabo e cozinha, revestimento cerâmico nas áreas de serviços e meia parede em mármore no banheiro principal.

**-Forros:** Laje pintada em látex com molduras de gesso decorativas.

**-Outros:** Caixilhos em alumínio.

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

8

### III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

#### AREA COMUM



FOTO 01



FOTO 02

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

9

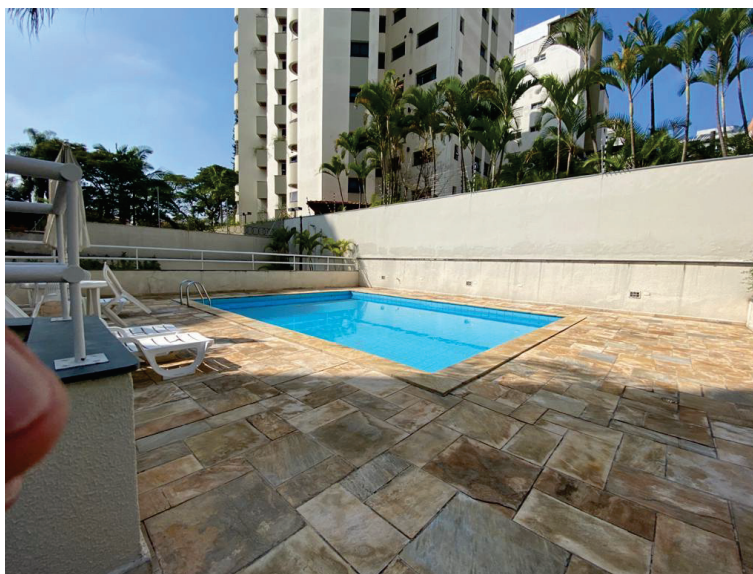


FOTO 03



FOTO 04

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

10



FOTO 05

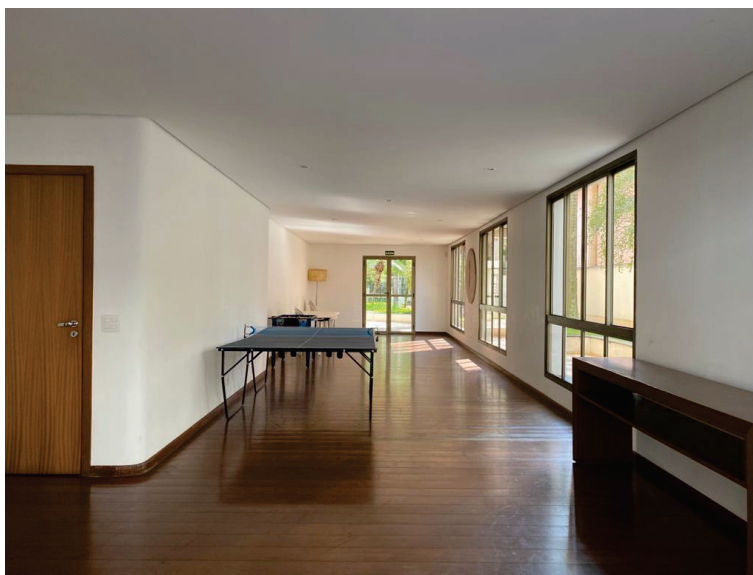


FOTO 06

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

11

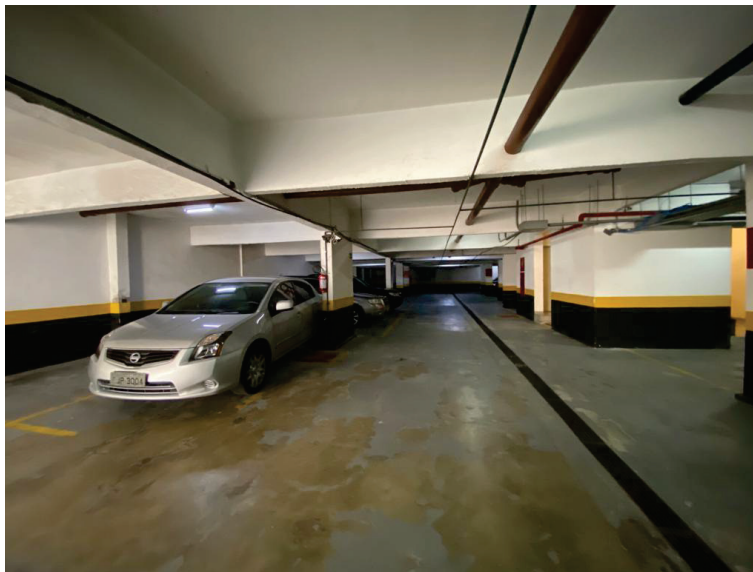


FOTO 07

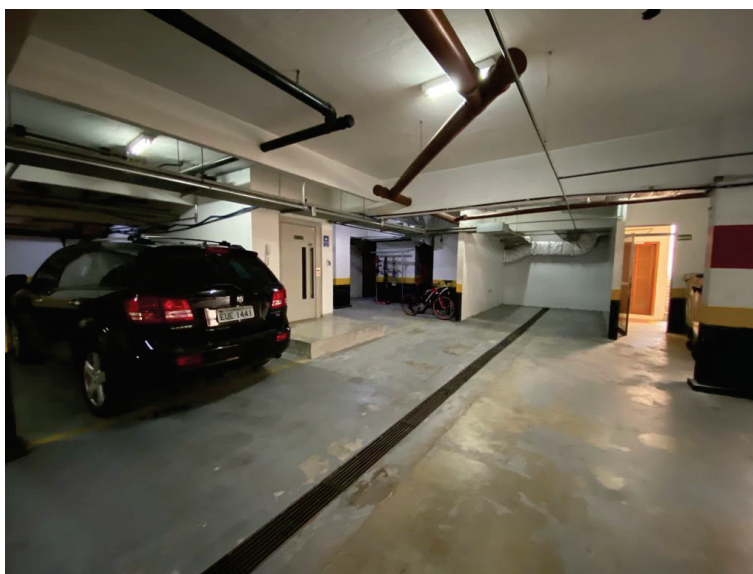


FOTO 08

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

12



FOTO 09

### APARTAMENTO



FOTO 10

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

13



FOTO 11



FOTO 12

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

14



FOTO 13



FOTO 14

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

15



FOTO 15

Vista do quarto.



FOTO 16

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

16



FOTO 17

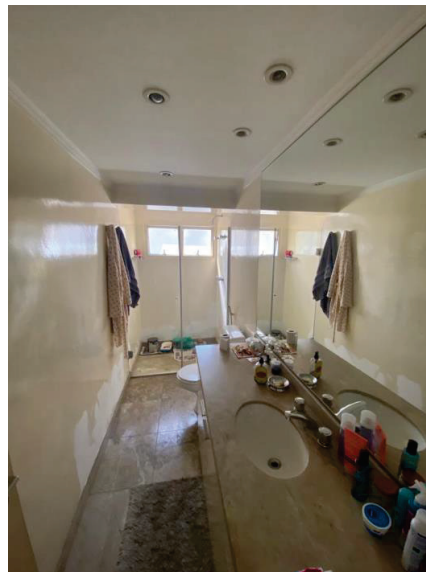


FOTO 18

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

17



FOTO 19



FOTO 20

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

18

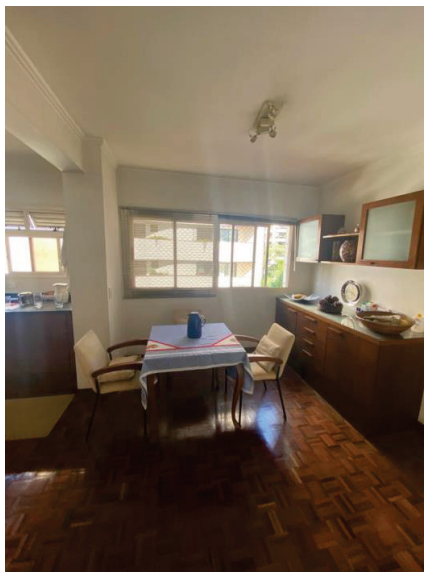


FOTO 21



FOTO 22

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

19



FOTO 23



FOTO 24

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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.

**III.2 - VALOR DO APARTAMENTO**

Valor Unitário ..... = 7.950,08/m<sup>2</sup>

Área útil..... = 256,00 m<sup>2</sup>

Svaga = 40,00 m<sup>2</sup> (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{Imóvel} = (256,00 + 0,5 x 40,00 m^2) x R\$ 7.950,08/m^2$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 2.194.222,08$$



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

**21****V - CONCLUSÃO**

Do anteriormente exposto, o signatário vem ratificar os valores apresentados em seu Laudo de fls. 491/541, cuja descrição, são apresentados a seguir:

O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO SAINT HONORÉ”, foi calculado em:

**R\$ 2.200.000,00**  
**(dois milhões e duzentos mil reais)**

**Válido para junho de 2.021.**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

**22****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta na presente complementação 22 (vinte e duas) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de março de 2022.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**  
ARQUITETO E URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
ASSINATURA DIGITAL

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)