

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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 1033098-89.2019.8.26.0002

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

***Reqte:* CONDOMÍNIO VISTA GOLF.**

***Reqdo:* COSMO RIBEIRO MARTINS E OUTRO.**

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:

L A U D O

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

2

ÍNDICE

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

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**
- III – Comunicado de Vistoria.**

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da “TORRE 1”, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF”, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, Campo Grande, 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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da “TORRE 1”, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF”, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, Campo Grande, 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 Superior das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZDE 2 – Zona de Desenvolvimento Econômico 2.



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 médico hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

6

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: Apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da "TORRE 1", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 181,58 m², nesta já incluída a área de 3,00 m² referente ao depósito nº 05 localizado no 2º subsolo, e a área comum de 125,38 m², nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 2º e 1º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 306,96 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5001% no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 04 de fevereiro de 2011	
373.408	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da "TORRE 1", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 181,58m²., nesta já incluída a área de 3,00m² referente ao Depósito nº 05 localizado no 2º Subsolo, e a área comum de 125,38m²., nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 306,96m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5001% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral. Contribuinte nº 088.155.0004-9, em área maior.			

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF” é composto por 3 torres, sendo 2 apartamentos por andar, contendo andar térreo, 28 pavimentos, escada de incêndio e 3 elevadores.

Constam na área comum do residencial: 2 salões de festas, 1 churrasqueira, 1 quadra, 1 quadra de tênis, academia, spa, 3 piscinas, 1 piscina coberta, salão de jogos adulto e infantil, lan house, brinquedoteca e playground

As garagens encontram-se situadas nos subsolos, onde a unidade possui 2 vagas indeterminadas.

O condomínio possui: guarita, sistema de interphones, recuos e alamedas ajardinadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

3 suítes, sala, lavabo, terraço, cozinha, lavanderia e despensa.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

8

Área útil = 181,58 m²

-**Conservação:** Regular.

-**Idade aparente:** 12 anos.

Atendendo ao CPC art. 431 signatário enviou telegrama com o comunicado de vistoria para o dia 09/02/2023 a qual houve confirmação de recebimento, no entanto o proprietário não estava presente na data agendada, motivo pelo qual foi usado como referência o apartamento nº 71 da Torre 1, situado no mesmo condomínio.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira nas suítes, porcelanato na sala, terraço, cozinha e lavanderia, revestimento cerâmico na despensa.

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

-**Forros:** Forro em gesso tabicado.

-**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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 02

Vista da área externa.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

10



FOTO 03

Vista da quadra de tênis.



FOTO 04

Vista da piscina coberta.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

11



FOTO 05

Vista da piscina descoberta.

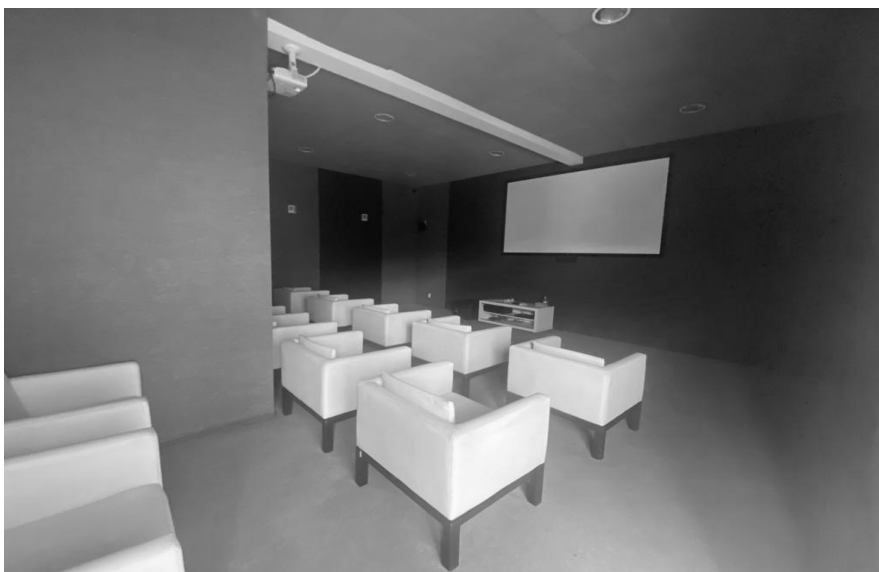


FOTO 06

Vista do cinema.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

12



FOTO 07

Vista da lan house.



FOTO 08

Vista do salão.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

13



FOTO 09

Vista do playground.



FOTO 10

Vista do hall.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

14



FOTO 11

Vista da identificação do apartamento nº 71, utilizado como referência.



FOTO 12

Vista da sala de estar.

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

15

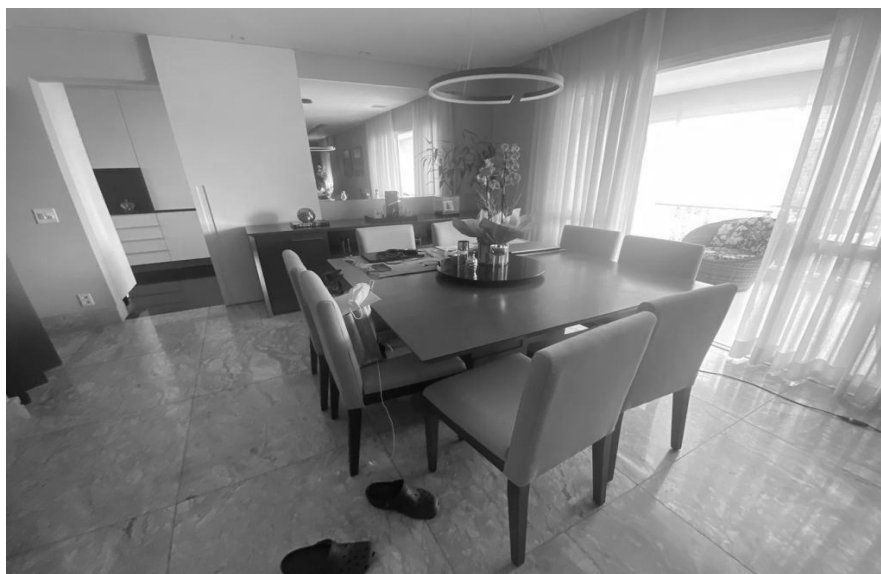


FOTO 13

Vista da sala de jantar.



FOTO 14

Vista do terraço.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

16



FOTO 15

Vista do terraço.



FOTO 16

Vista do lavabo.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

17



FOTO 17

Vista da suíte 01.



FOTO 18

Vista do banheiro.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

18



FOTO 19

Vista da suíte 02.



FOTO 20

Vista da suíte 03.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

19



FOTO 21

Vista do banheiro.



FOTO 22

Vista do closet.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

20



FOTO 23

Vista da cozinha.



FOTO 24

Vista da lavanderia.

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
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 = 8.811,05/m²

Área útil..... = 181,58 m²

Svaga = 20,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

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

$$V_{\text{Imóvel}} = (181,58 + 0,5 \times 20,00 \text{ m}^2) \times R\$8.811,05/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 1.688.020,96$$

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

22

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da “TORRE 1”, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF”, – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 10 (dez) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)** para março de 2023.

O apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da “TORRE 1”, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF”, foi calculado em:

R\$ 1.700.000,00
(um milhão e setecentos mil reais)

Válido para março de 2.023.

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

23

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

Anexo III – Comunicado de Vistoria.

São Paulo, 22 de março de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

24

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX NÚMERO : 1000
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (ct) m : 170,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,88 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ÓTIMO IMÓVEIS
CONTATO : REF: AP5238 TELEFONE : (11)-23892350
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.906,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.906,08
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (ct) m : 170,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (K) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PEUGEOT IMÓVEIS

CONTATO : REF: AP01727

TELEFONE : (11)-940827760

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.701,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.701,66
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m : 170,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.970.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SCHEID IMÓVEIS

CONTATO : REF: MR70216

TELEFONE : (11)-55230177

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.795,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.795,58
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

28

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX NÚMERO : 1000
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m : 170,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00
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\$) : 1.980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FIVE IMÓVEIS
CONTATO : REF: AP3182 TELEFONE : (11)-56350338
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.845,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.845,30
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX NÚMERO : 1000
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m: 170,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00
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\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: PROHABITAR IMÓVEIS
CONTATO: REF: AP3775 TELEFONE: (11)-56697944
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.453,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.453,04
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m: 170,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ROBSON SANCHEZ

CONTATO : REF: RR499854

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.204,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.204,42
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX NÚMERO : 1000
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m: 170,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 1.680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ROBSON SANCHEZ
CONTATO: REF: RR55943 TELEFONE: (11)-967551000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.353,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.353,59
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

32

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00

TESTADA - (cf) m : 170,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ROBSON SANCHEZ

CONTATO : REF: RR554919

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.701,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.701,66
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m: 170,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ROBSON SANCHEZ

CONTATO : REF: RR57886

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.950,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.950,28
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX

NÚMERO : 1000

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.334,00 TESTADA - (cf) m : 170,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

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

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

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\$) : 1.850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ROBSON SANCHEZ

CONTATO : REF: RR66825

TELEFONE : (11)-967551000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.198,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.198,90
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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

35

ANEXO II

Cálculos

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

I.1.ii Grau de precisão:

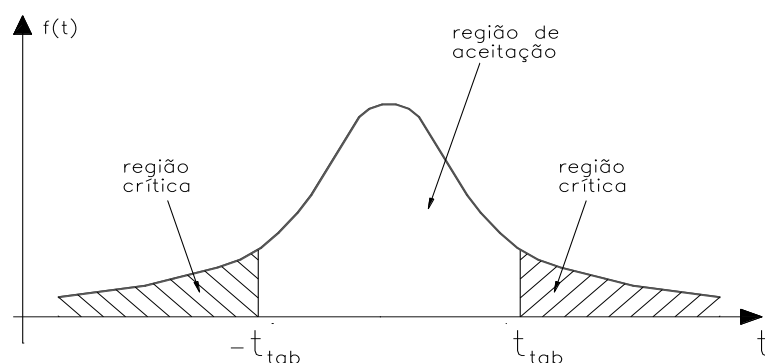
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**42**

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	7.906,08	7.906,08	1,0000
☒ 2	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.701,66	8.701,66	1,0000
☒ 3	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	9.795,58	9.795,58	1,0000
☒ 4	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	9.845,30	9.845,30	1,0000
☒ 5	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.453,04	8.453,04	1,0000
☒ 6	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.204,42	8.204,42	1,0000
☒ 7	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.353,59	8.353,59	1,0000
☒ 8	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.701,66	8.701,66	1,0000
☒ 9	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	8.950,28	8.950,28	1,0000
☒ 10	AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX ,1000	9.198,90	9.198,90	1,0000

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

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

43

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de março/2023**;

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

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.906,08	7.906,08
2	8.701,66	8.701,66
3	9.795,58	9.795,58
4	9.845,30	9.845,30
5	8.453,04	8.453,04
6	8.204,42	8.204,42
7	8.353,59	8.353,59
8	8.701,66	8.701,66
9	8.950,28	8.950,28
10	9.198,90	9.198,90

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

Não houve valores discrepantes.

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

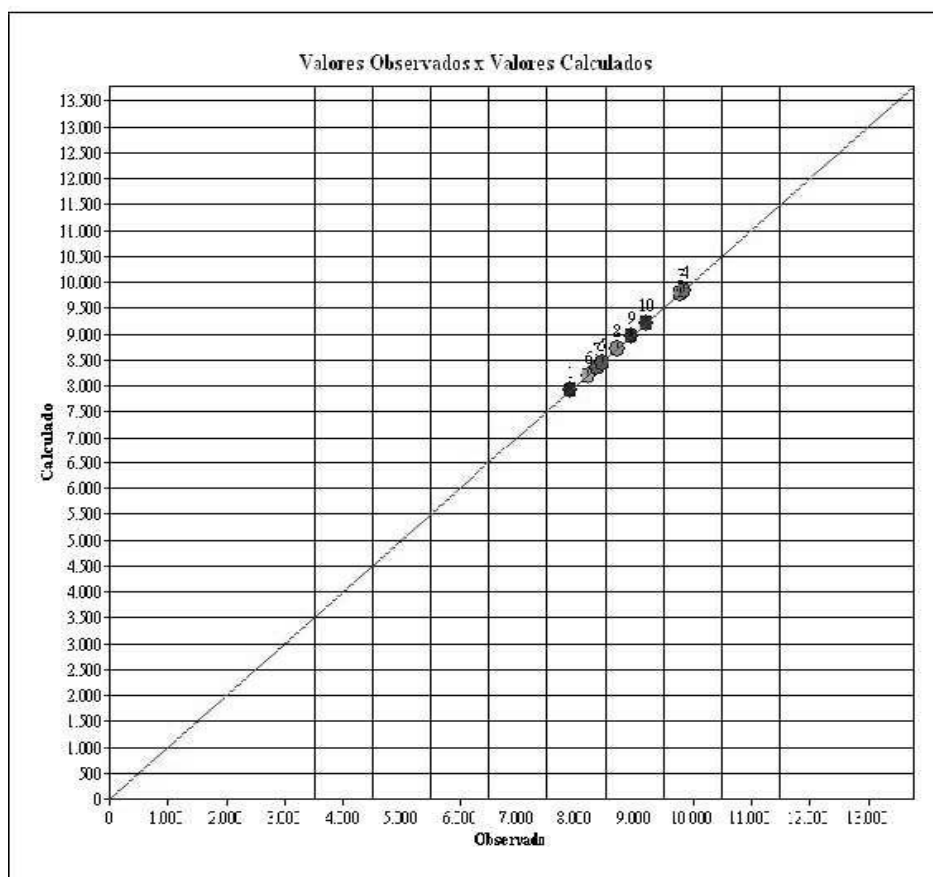
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

44



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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

45

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1033098

DATA: 12/03/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**46****VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 8.811,05

Desvio Padrão : 646,11

- 30% : 6.167,73

+ 30% : 11.454,36

Coeficiente de Variação : 7,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.811,05

Desvio Padrão : 646,11

- 30% : 6.167,73

+ 30% : 11.454,36

Coeficiente de Variação : 7,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.811,05

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.811,05000

VALOR TOTAL (R\$): 1.599.910,46

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

INTERVALO MÍNIMO : 8.528,48

INTERVALO MÍNIMO : 8.528,48

INTERVALO MÁXIMO : 9.093,62

INTERVALO MÁXIMO : 9.093,62

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

47

ANEXO III

Comunicado de Vistoria

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

48

Recibo de Telegrama	Data	Hora	MA139623857BR 54511
	Nome Legível do Recebedor		
Logo dos Correios	Rubrica do Carteiro	Matricula	Tipo/Serviços Adicionais DHP 26/01/2023 13:55

Correios TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropolitanas),
0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

CONTÉUDO DA MENSAGEM

<<O PERITO JUDICIAL RODRIGO TARDELLI AGENDOU VISTORIA PARA O DIA 09/
02/2023
AS 11:00 HRS PROC. 1033098-89-2019-826.0002
FAVOR ENTRAR EM CONTATO F:3105-3414 OU 3107-9289>>

CÓPIA DO TELEGRAMA MB249402844

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

REMITENTE	RODRIGO TEZZI TARDELLI Rua Tabatinguera, 140 140 CJ 702 S6 01020-901 - São Paulo/SP	PROTOCOLO P/posição conferência	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS	
	☐ Mudou-se ☐ Ausente ☐ Desconhecido ☐ Endereço Insuficiente, Faltou: ☐ Outros (Especificar)		☐ Recusado ☐ Falecido ☐ Não existe o número indicado	
DESTINATÁRIO	COSMO RIBEIRO MARTINS Avenida Engenheiro Eusebio Stevaux 1000 APT 31 BL. 1 Jatubatuba 04596-000 - São Paulo/SP		NÚMERO DO TELEGRAMA MA139623857BR 54511 DHP 26/01/2023 13:55	

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

49

Nome Legível do Recebedor		Hora	MA139695054BR 54637
Rubrica do Carteiro	Matrícula	Tipo/Serviços Adicionais DHP 27/01/2023 05:25	

Correios TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropolitanas)
0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

<<Seu telegrama no. MB249402844, remetido dia 26 de janeiro de 2023
destinado a:

COSMO RIBEIRO MARTINS
Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, 1000 APT 31 BL 1
Jurubatuba
São Paulo/SP
04696-000

Foi entregue às 15:52 do dia 26 de janeiro de 2023.
O recibo de entrega foi assinado por: CESAR RIBEIRO

Atenciosamente, CDD INTERLAGOS>>

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO		USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS	
RODRIGO IEZZI TARDELLI Rua Tabatinguera, 140 140 CJ 702 Sé 01020-901 - São Paulo/SP		1 ☐ Ausente	6 ☐ Recusado
		2 ☐ Ausente	7 ☐ Falecido
		3 ☐ Desconhecido	8 ☐ Não existe o número indicado
		4 ☐ Endereço insuficiente. Falta:	
		5 ☐ Outros (Especificar)	
		NÚMERO DO TELEGRAMA MA139695054BR 54637	
		DHP 27/01/2023 05:25	

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br