

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 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO - SP.**

PROCESSO Nº 0035586-58.2024.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL M' BOI MIRIM.**

***Reqdo:* HELOAH APARECIDA MONTEIRO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, 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

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 10
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 18
V. CONCLUSÃO	PÁG. 19
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 19

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do Apartamento nº 42, localizado no 4º Andar, Bloco 11, do Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim, situado à Estrada do M'Boi Mirim, nº 2.298, Jardim Regina, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

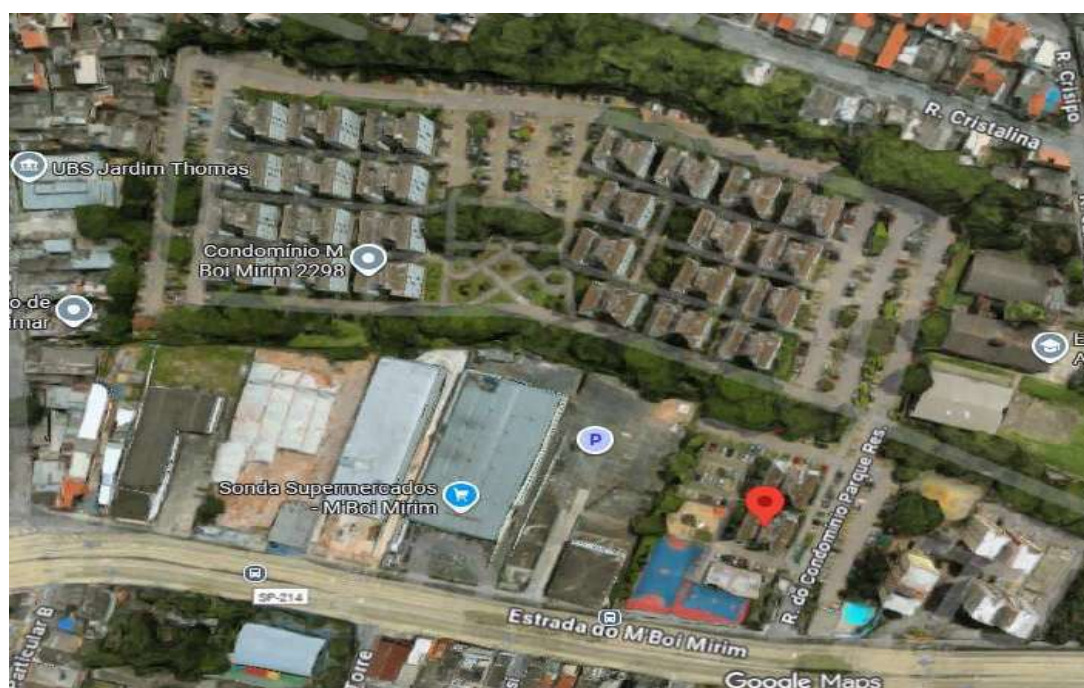
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

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:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o Apartamento nº 42, localizado no 4º Andar, Bloco 11, do Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim, situado à Estrada do M'Boi Mirim, nº 2.298, Jardim Regina, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:

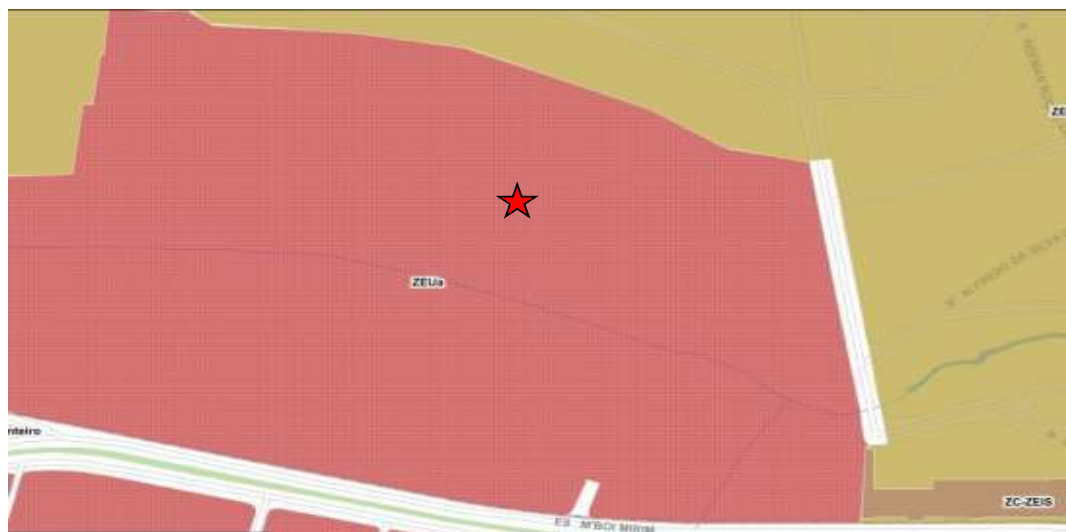


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 4ª Zona Incorporações Padrão Simples das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

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



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.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 42 localizado no 4º andar ou 5º pavimento do BLOCO 11 integrante do PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, situado à Estrada do M'Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do JARDIM REGINA, nº 329 Subdistrito Capela do Socorro, com a área útil de 45,2275 m² e a área comum de 9,13096 m², nesta já incluída indeterminada na a área correspondente coletiva, garagem para a 01 vaga guarda a e área terreno estacionamento de 1 veículo de passeio, perfazendo total de 54,35846 m², correspondendo-lhe, no condominial, uma fração ideal de 0,10288% e, nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,77778. Referido Bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 4 feito na matrícula no 260.046.

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 30 de março de 1994.	
260.424	01		
IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 42 localizado no 4º andar ou 5º pavimento do BLOCO 11 integrante do PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, situado à Estrada do M'Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do JARDIM THOMAS, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área útil de 45,2275m2 e a área comum de 9,13096m2., nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda e estacionamento de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 54,35846m2., correspondendo-lhe, no terreno condominial, uma fração ideal de 0,10288% e, nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,7777%. Referido Bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 4 feito na matrícula nº 260.046. Contribuinte:- 165.371.0179-3, em área maior.			

- Certidão de Valor Venal:
Número: 165.371.0558-6

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 165.371.0558-6			
Local do Imóvel: ES M'BOI MIRIM, 2298 - AP 42 BLOCO 11 - CEP 04906-900 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: ES M'BOI MIRIM, 2298 - AP 42 BLOCO 11 - CEP 04906-900			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	47.811	Testada (m):	83,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0011
Área total (m²):	47.811		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.520	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	893,00		
- da construção:	1.890,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	33.605,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	71.726,00		
Base de cálculo do IPTU:	105.331,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/02/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 29/11/2025 Número do Documento: 2.2025.005952945-3			

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim*” é composto por 27 torres, composta por 8 pavimentos, sendo 4 apartamentos por andar, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- sala de estar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

- **Área privativa:** = 45,2275 m².

- **Conservação:** Reparos Simples.

- **Idade aparente:** 31 anos.

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2019**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, 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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista do portão de entrada.



FOTO 02

Vista da via interna do condomínio.

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 03

Vista do estacionamento.



FOTO 04

Vista da área comum.

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 04

Vista dos blocos de apartamentos.



FOTO 05

Vista do acessos aos blocos.

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



FOTO 06

Vista da entrada do Bloco 11.



FOTO 07

Vista do hall do elevador.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



FOTO 08

Vista do padrão construtivo da sala de estar.



FOTO 09

Vista do padrão construtivo 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

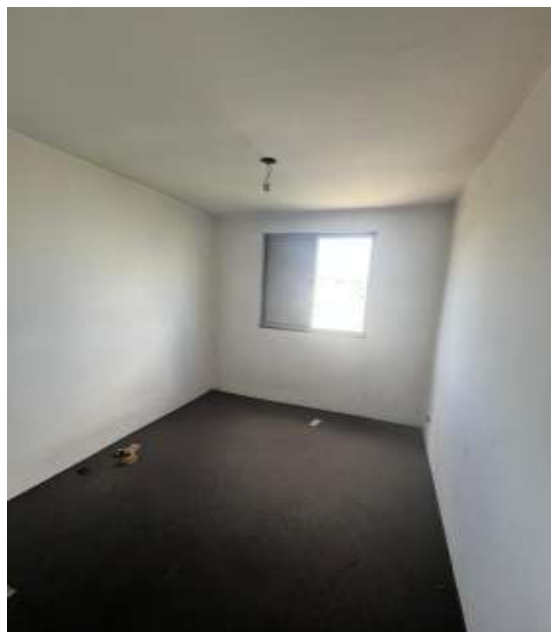


FOTO 10

Vista do padrão construtivo do primeiro dormitório.

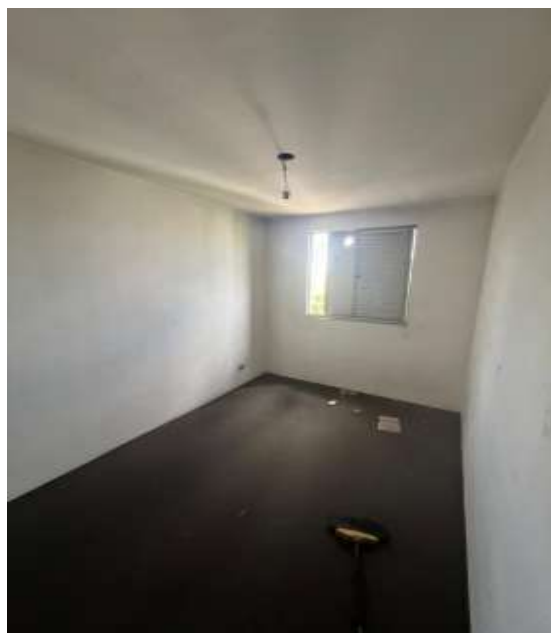


FOTO 11

Vista do padrão construtivo do segundo dormitório.



FOTO 12

Vista do padrão construtivo da cozinha.



FOTO 13

Vista do padrão construtivo da área de serviço.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

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

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 42

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

Valor Unitário = R\$ 5.172,66/m²

Área útil..... = 45,2275 m²

Área vagas..... = 9,13096 m²

Fórmula para a determinação do valor do conjunto comercial:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (45,2275 \text{ m}^2 + 9,13096 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 5.172,66/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 281.177,83$$

Ou, em números redondos:

R\$ 281.000,00
(Duzentos e oitenta e um mil reais)
Válido para novembro de 2.025.

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor de venda do Apartamento nº 42, localizado no 4º Andar, Bloco 11, do Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim, situado à Estrada do M'Boi Mirim, nº 2.298, Jardim Regina, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é de:

R\$ 281.000,00
(Duzentos e oitenta e um mil reais)
Válido para novembro de 2.025.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 19 (dezenove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2.025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL