RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO Nº 0028595-20.2010.8.26.0564
***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte*: MARIA APARECIDA DOS SANTOS.**
***Reqdo*: EDUARDO MARTINS DE LIMA.**

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:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ÍNDICE

I. PRELIMINARES PÁG. 03

II. VISTORIA PÁG. 03

III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PÁG. 12

IV. VALOR DOS IMÓVEIS PÁG. 16

V. CONCLUSÃO PÁG. 17

VI. ENCERRAMENTO PÁG. 18

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação da vaga de garagem simples, nº 105, vaga de garagem dupla, nº 114, e Box nº 31, localizados no 2º Subsolo do Edifício Plátanos, situado à Rua Tomé de Sousa, nº 192, Condomínio Suz Square, Centro, Cidade de São Bernardo do Campo - 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:

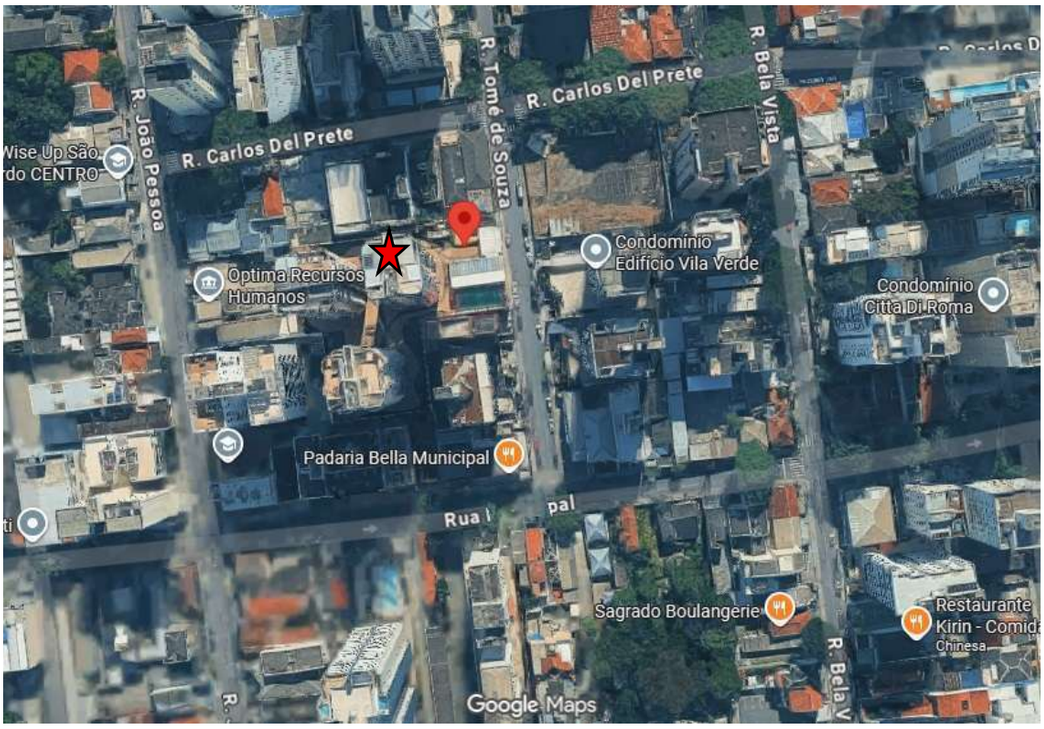
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

Os imóveis avaliandos são a vaga de garagem simples, nº 105, vaga de garagem dupla, nº 114, e Box nº 31, localizados no 2º Subsolo do Edifício Plátanos, situado à Rua Tomé de Sousa, nº 192, Condomínio Suz Square, Centro, Cidade de São Bernardo do Campo - SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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

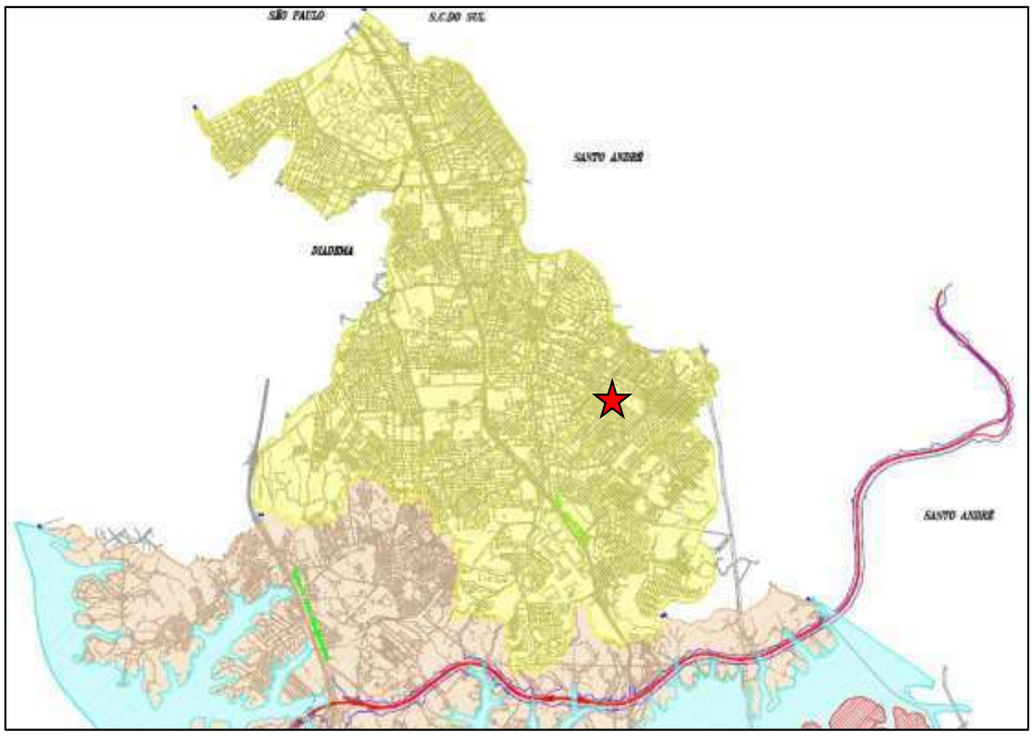
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.3 - ZONEAMENTO.

Os imóveis encontram-se situados em ZUD1 – Zona de Usos Diversificados 1.



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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.4 - DO IMÓVEL.

IMOVEL: *Vaga simples n° 105, localizada no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, com capacidade para abrigar 1 automóvel de passeio de pequeno porte, padrão nacional, tendo área privativa real construída de 10,3200 m²; área real comum de 2,9167 m², totalizando a área real construída de 13,2367 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0360% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A vaga confronta, pela frente, com a área comum de circulação; pelo lado direito, com a vaga nº 106; pelo lado esquerdo, com a vaga nº 103 e com e o poço do elevador social de acesso ao 1º e 3º subsolos, ao andar térreo e aos demais pavimentos do Edifício Jequitibá; nos fundos com área livre comum entre a unidade e as rampas de acesso de veículos ao 1º e 3º subsolos e com pilares. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24 m².*

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
108.603	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 22 de março de 2007

IMÓVEL – Vaga simples nº 105, localizada no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, com capacidade para abrigar 1 automóvel de passeio de pequeno porte, padrão nacional, tendo área privativa real construída de 10,3200 m²; área real comum de 2,9167 m², totalizando a área real construída de 13,2367 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0360% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A vaga confronta, pela frente, com a área comum de circulação; pelo lado direito, com a vaga nº 106; pelo lado esquerdo, com a vaga nº 103 e com e o poço do elevador social de acesso ao 1º e 3º subsolos, ao andar térreo e aos demais pavimentos do Edifício Jequitibá; nos fundos com área livre comum entre a unidade e as rampas de acesso de veículos ao 1º e 3º subsolos e com pilares. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24m².

CADASTRO MUNICIPAL – 001.019.045.000 (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IMOVEL: *Vaga dupla n.º 114, localizada no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, com capacidade para abrigar 2 automóveis de passeio de pequeno porte, padrão nacional, tendo área privativa real construída de 19,8000 m²; área real comum de 5,5961 m², totalizando a área real construída de 25,3961 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0691% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A vaga confronta, pela frente, com a área comum de circulação; pelo lado direito, com a vaga nº 113 e pilares; pelo lado esquerdo, com a vaga nº 115; nos fundos com a parede divisória do pavimento. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24 m².*



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
108.612	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 22 de março de 2007

IMÓVEL – Vaga dupla n.º 114, localizada no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, com capacidade para abrigar 2 automóveis de passeio de pequeno porte, padrão nacional, tendo área privativa real construída de 19,8000 m²; área real comum de 5,5961 m², totalizando a área real construída de 25,3961 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0691% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A vaga confronta, pela frente, com a área comum de circulação; pelo lado direito, com a vaga nº 113 e pilares; pelo lado esquerdo, com a vaga nº 115; nos fundos com a parede divisória do pavimento. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24m².

CADASTRO MUNICIPAL – 001.019.045.000 (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IMOVEL: *Box n.º 31, localizado no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, tendo área privativa real construída de 1,0000 m²; área real comum de 0,2826 m², totalizando a área real construída de 1,2826 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0035% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. O box confronta, pela frente, com a área de circulação e manobras; pelo lado direito, com o poço do elevador de serviço de acesso ao 1º e 3º subsolos, ao andar térreo e aos demais pavimentos do Edifício Plátanos; pelo lado esquerdo, com o box nº 32; nos fundos com o box n° 38. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24 m²,*



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 108.629 | ficha 1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 22 de março de 2007

IMÓVEL – Box n.º 31, localizado no 2º subsolo do CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, com acesso pelo nº 192 da Rua Tomé de Sousa, tendo área privativa real construída de 1,0000 m²; área real comum de 0,2826 m², totalizando a área real construída de 1,2826 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0035% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. O box confronta, pela frente, com a área de circulação e manobras; pelo lado direito, com o poço do elevador de serviço de acesso ao 1º e 3º subsolos, ao andar térreo e aos demais pavimentos do Edifício Plátanus; pelo lado esquerdo, com o box nº 32; nos fundos com o box nº 38. O CONDOMÍNIO SUZ SQUARE, do qual faz parte o edifício acima, assenta-se em terreno com a área de 3.170,24m².

CADASTRO MUNICIPAL – 001.019.045.000 (área maior).

- Certidão de Valor Venal:
Número: *001-019-045-0*

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

10/12/2025, 03:17 PMSBC - FIC

pdf

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 10/12/2025 **Hora:** 03:16:22
Inscr. Imobiliária: 001-019-045-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL
☐ Loteamento ☑ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1
Lote: Quadra:
Situação ☐ Regular ☐ Irregular ☐ Clandestino ☐ Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11
☑ Macrozoneamento: MUC
☑ Zoneamento: ZUD1
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12
☐ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15
☑ Setor: 8A

BILLINGS - LE 13579/09
☐ Compartimento
☐ Sub Área

HIDROGRAFIA
☐ Curso d'água
☐ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS
☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL
☑ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12 e Artº 7º - § 1º e 2º da L. E. 13.626/43, alterada pela L.E. 10.358/99.
☑ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS
☑ Limite: PERÍMETRO URBANO - DISTRITO DA SEDE
☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☐ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☑ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☑ Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
☐ Zona de Proteção de Heliponto:

https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sFic/Saida.mvc/fic 1/2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

10/12/2025, 03:17 PMSBC - FIC

☐ Área Tombada.
☐ Lote Declive 45º

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência	Observação
☐ Faixa Non Aedificandi	
☐ Instituição de Servidão	
☐ Ocupação Administrativa	

LOGRADOURO	Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
RUA TOMÉ DE SOUSA	12 m	5 m	☐		☑	☐	☑	LOCAL

Observação:
☐ Área Encravada
☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço
☐ Próprio Municipal

Observação:

Área do Lote = 3170,24 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sFic/Saida.mvc/fic 2/2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado *"Condomínio Suz Square"* é composto por 2 torres compostas por apartamentos residenciais, elevadores e vagas de garagem no 1º e 2º subsolos.

II.4.2 - DA VAGA DE GARAGEM SIMPLES.

O vaga simples possui a seguinte distribuição:

- Área privativa: ..... = 10,3200 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 20 anos.

II.4.3 - DA VAGA DE GARAGEM DUPLA.

O vaga simples possui a seguinte distribuição:

- Área privativa: ..... = 19,8000 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 20 anos.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

II.4.4 - DO BOX.

O box possui a seguinte distribuição:

- Área privativa: ..... = 1,000 m².

- **Conservação:** Regular.

- **Idade aparente:** 20 anos.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

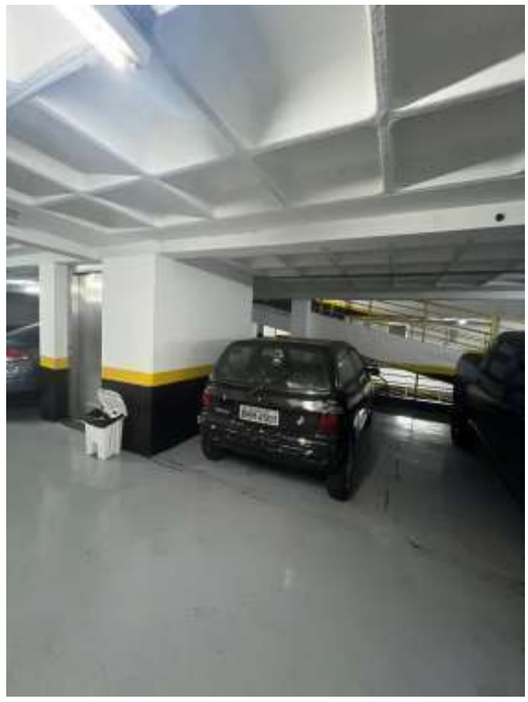


FOTO 02

Vista da vaga simples.

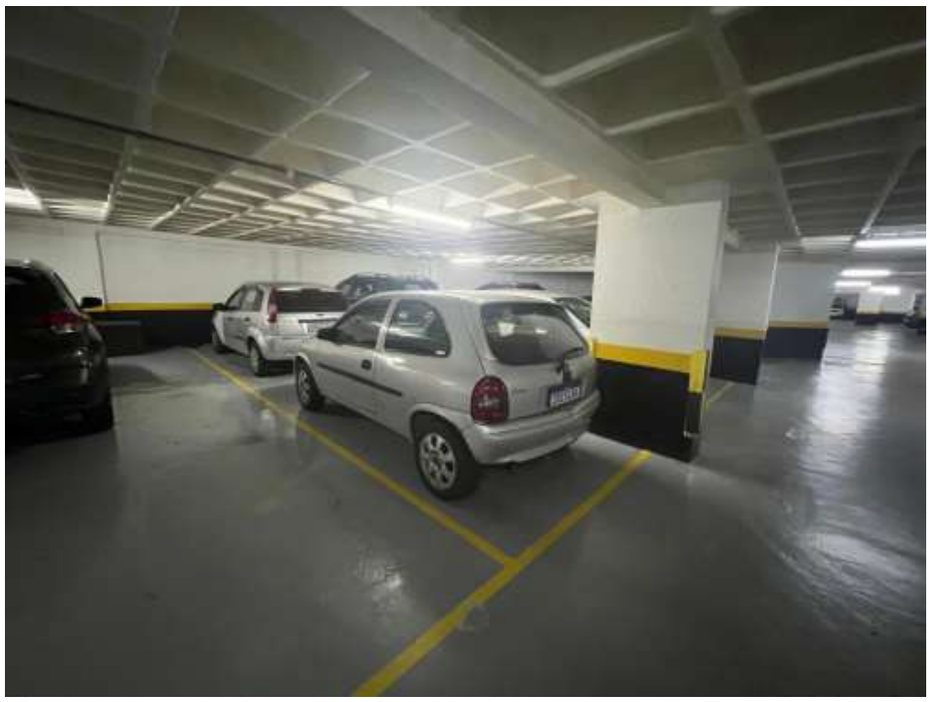


FOTO 03

Vista da vaga dupla de garagem.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 04

Vista da porta de entrada do box.



FOTO 05

Vista da área interna do box.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM E DO BOX.

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) as vagas de garagem e o box serão avaliados 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, consequentemente, 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 DA VADA DE GARAGEM SIMPLES Nº 105

Valor Unitário ..... = 5.574,86/m²
Área útil..... = 10,3200 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem simples:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$V_{Imóvel}$ = 10,3200 m² x R$ 5.574,86 /m²

$$V_{Imóvel} = R\$\ 57.532,56$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

IV.3 - VALOR DA VADA DE GARAGEM SIMPLES Nº 114

Valor Unitário ..... = 5.574,86/m²
Área útil..... = 19,8000 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem dupla:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$V_{Imóvel}$ = 19,8000 m² x R$ 5.574,86 /m²

$V_{Imóvel}$ = R$ 110.382,23

IV.4 - VALOR DO BOX Nº 31

Valor Unitário ..... = 5.574,86/m²
Área útil..... = 1,000 m²

Fórmula para a determinação do valor do box:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$V_{Imóvel}$ = 1,000 m² x R$ 5.574,86 /m²

$V_{Imóvel}$ = R$ 5.574,86

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor de venda da vaga de garagem simples, nº 105, vaga de garagem dupla, nº 114, e Box nº 31, localizados no 2º Subsolo do Edifício Plátanos, situado à Rua Tomé de Sousa, nº 192, Condomínio Suz Square, Centro, Cidade de São Bernardo do Campo - SP.

A vaga de garagem simples nº 105, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculada em:

R$ 58.000,00
(Cinquenta e oito mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

A vaga de garagem dupla nº 114, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculada em:

R$ 110.000,00
(Cento e dez mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

O Box nº 31, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculado em:

R$ 5.600,00
(Cinco mil e seiscentos mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 18 (dezoito) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 16 de dezembro de 2.025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2025
SETOR : 001 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 855,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa NÚMERO : 192
COMP.: Ref.: 62749 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,12 TOTAL M² : 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaíra Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.443,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.657,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.786,47	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2025
SETOR : 001 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 855,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa NÚMERO : 192
COMP.: Ref.: 28440 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,12 TOTAL M² : 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.040,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.591,58	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: 2635 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 954.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Proh Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.455,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.906,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.549,35	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2025
SETOR : 001 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 855,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa NÚMERO : 192
COMP.: Ref.: AP2595 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,12 TOTAL M² : 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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$) : 1.220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Ansellmo Corretagem Imoveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-43301100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.255,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.274,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.981,35	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: AP7807 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 980.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Otacilia Imoveis Ltda
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43391845
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.040,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.591,58	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: NPC6477 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 1.270.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Na Ponta Da Chave
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-956281515
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.593,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.531,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-2.062,56	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

- 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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**.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a 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 centroide 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:

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

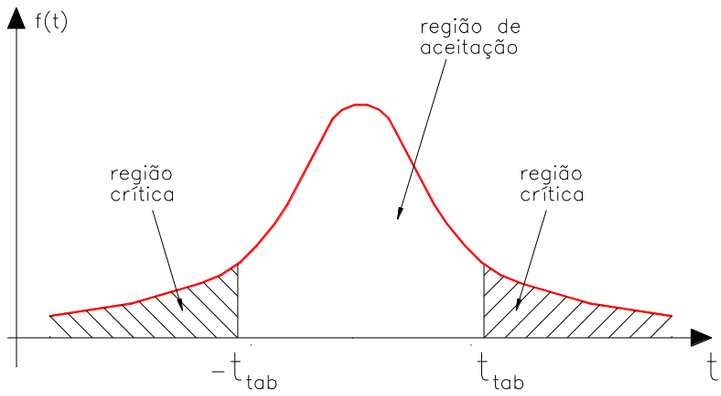
Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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:

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

Onde:

$\overline{X}$ = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para □ = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

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 geoeconômica do 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.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Tomé de Sousa ,192	7.443,61	5.657,14	0,7600
☒ 2	Rua Tomé de Sousa ,192	6.631,58	5.040,00	0,7600
☒ 3	Rua Tomé de Sousa ,192	6.455,64	4.906,29	0,7600
☒ 4	Rua Tomé de Sousa ,192	8.255,64	6.274,29	0,7600
☒ 5	Rua Tomé de Sousa ,192	6.631,58	5.040,00	0,7600
☒ 6	Rua Tomé de Sousa ,192	8.593,98	6.531,43	0,7600

• **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;

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês dezembro/2025;**

•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

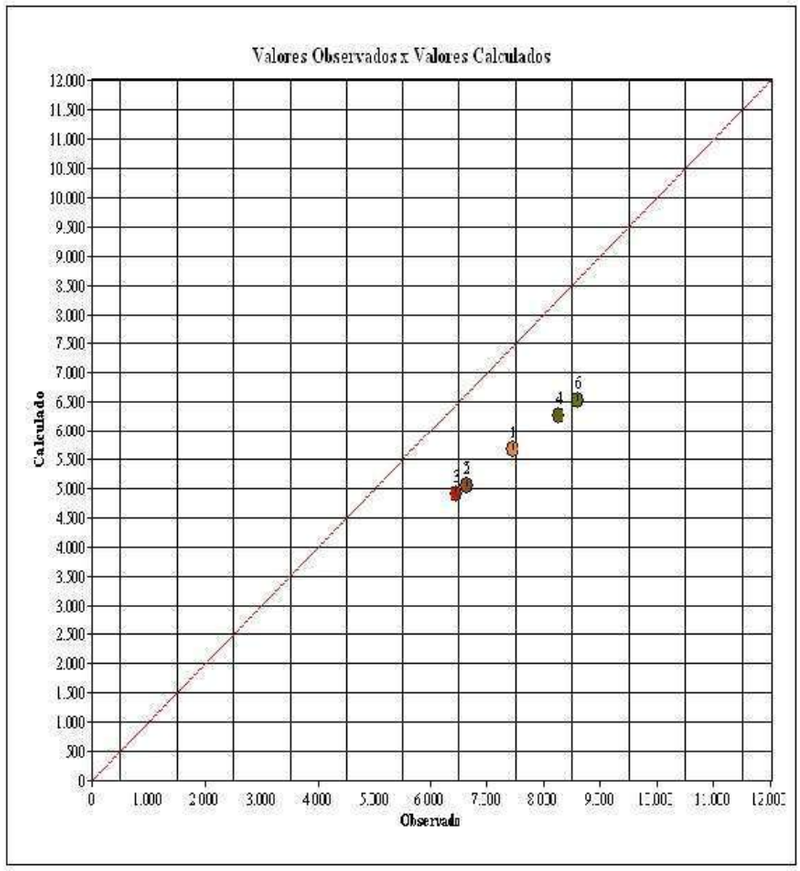
Núm.	X	Y
1	7.443,61	5.657,14
2	6.631,58	5.040,00
3	6.455,64	4.906,29
4	8.255,64	6.274,29
5	6.631,58	5.040,00
6	8.593,98	6.531,43

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SBC - Centro - Rua Tomé de Sousa **DATA :** 09/12/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI0,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 001
Quadra: 019

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	855,07
☒ Obsolescência	Idade 18
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0,06

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Tomé de Sousa 192 Centro SAO BERNARDO DO CAMPO - SP **Data :** 09/12/2025

Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli

Área terreno m² : 1.000,00 **Edificação m² :** 133,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.335,34
Desvio Padrão : 917,31
- 30% : 5.134,74
+ 30% : 9.535,94

Coeficiente de Variação : 12,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.574,86
Desvio Padrão : 697,16
- 30% : 3.902,40
+ 30% : 7.247,31

Coeficiente de Variação : 12,5100

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	Intervado 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$): 5.574,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.154,77
INTERVALO MÁXIMO : 5.994,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.154,77
INTERVALO MÁXIMO : 5.994,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 10:55 , sob o número WSBO25704518842 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028595-20.2010.8.26.0564 e código cw2PZGLX.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL - COMERCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROCESSO Nº 0028595-20.2010.8.26.0564

***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte*: MARIA APARECIDA DOS SANTOS.**
***Reqdo*: EDUARDO MARTINS DE LIMA.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, em atendimento a r. despacho de fls. 1057, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

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

I. - PRELIMINARES.

O patrono do Requerido, afirma que *"...laudo pericial apresenta vícios de elaboração que devem ser igualmente corrigidos antes da homologação."*

II. - ESCLARECIMENTO.

Conforme solicitado pelo Patrono do Requerido, será apresentado a seguir a análise dos pontos apresentados em sua contestação:

II.1 - DO VALOR POR EXTENSO DO BOX Nº 31

O Patrono da Requerido afirma que se verificou um erro material grave e relevante que precisa ser corrigido no item V na redação por extenso do valor conferido ao box, na medida em que pode ocasionar problemas na hipótese de eventual hasta judicial.

RESPOSTA DO PERITO: Conforme aprontado pelo Patrono do requerido, o Perito cometeu um erro de digitação a escrever por extenso o valor de venda doo box bº 31, o que será corrigido a seguir:

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

O Box nº 31, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculado em:

R$ 5.600,00
(Cinco mil e seiscentos reais)
Válido para dezembro de 2.025.

II.2 – DA DSCRIÇÃO DA VAGA DUPLA DE GARAGEM

O Patrono da Requerido afirma que se identificou outro erro material no item II.4.3., na descrição da vaga de garagem dupla.

RESPOSTA DO PERITO: Conforme aprontado pelo Patrono do requerido, o Perito cometeu um erro ao descrever a vaga dupla de garagem, o que será corrigido a seguir:

II.4.3 - DA VAGA DE GARAGEM DUPLA.

A vaga dupla possui a seguinte distribuição:

- **Área privativa:** ..... = 19,8000 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 20 anos.

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

II.3 - DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO M² DE VENDA

O Patrono da Requerido afirma que a precificação de vagas de garagem e de box, na prática de mercado, não se dá, como regra, por simples proporcionalidade linear de área útil, tal como ocorre em avaliações de unidades residenciais, mas por atributos de uso e de liquidez, como facilidade de manobra, posição (vaga presa ou livre), interferência de pilares, proximidade de elevadores e rampas, largura efetiva, acesso, ventilação, restrições condominiais e, sobretudo, comparabilidade com transações do mesmo tipo de bem.

RESPOSTA DO PERITO: O Patrono do Requerido comete um erro de interpretação da norma ao afirmar que a precificação de vagas de garagem e de box, na prática de mercado.

Para determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis no mesmo condomínio, e na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Tomé de Sousa ,192	7.443,61	5.657,14	0,7600
☒ 2	Rua Tomé de Sousa ,192	6.631,58	5.040,00	0,7600
☒ 3	Rua Tomé de Sousa ,192	6.455,64	4.906,29	0,7600
☒ 4	Rua Tomé de Sousa ,192	8.255,64	6.274,29	0,7600
☒ 5	Rua Tomé de Sousa ,192	6.631,58	5.040,00	0,7600
☒ 6	Rua Tomé de Sousa ,192	8.593,98	6.531,43	0,7600

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil representa com precisão os valores negociados dentro do condomínio onde encontram-se os imóveis avaliandos.

Para a determinação do valor unitário médio de venda dos imóveis avaliandos o Perito seguiu todas as determinações da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, não havendo assim o que ser corrigido ou alterado nos cálculos avaliatórios.

II.4 – DA DATA BASE DOS ELEMENTOS CADASTRADOS

O Patrono da Requerido afirma que se verificou a utilização de dados desatualizados que podem, por sua vez, ocasionar uma subavaliação do imóvel e prejudicar tanto o executado, quanto o exequente. Veja-se que, no Anexo I, o Número da Pesquisa indica "São Bernardo do Campo - SP - 2014".

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

RESPOSTA DO PERITO: O Patrono do Requerido comete um equívoco ao analisar as informações apresentadas nas fichas anexadas no escopo do Laudo de avaliação.


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2025
SETOR : 001 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 855,07 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Conforme é possivel observar na imagem utilizada pelo Patrono, na qual apresenta parte da ficha de nº 1, constam os seguintes dados:

- **Número da pesquisa (São Bernardo do Campo – SP – 2014)**: Esse campo de refere ao ano de criação banco de dados no qual são cadastrados os elementos coletados na pesquisa de mercado, ou seja, o Perito cadastra, arquiva dados de imóveis disponíveis a venda nesse banco de dados desde o ano de 2014.

- **Utilizado data de pesquisa (09/12/2025)**: Esse campo se refere a data na qual o imóvel descrito na ficha de cadastro foi cadastrado no banco de dados, e como é possivel observar o cadastro correu na data base do laudo de avaliação.

Contudo, caso haja dúvidas sobre a data de coleta dos dados dos imóveis utilizado nos cálculos, as fichas apresentam as

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

informações referentes as fontes da quais foram extraídas as informações, possibilitando a consulta junto as imobiliárias que na data base da avaliação disponibilizaram os dados dos imóveis.

II.5 – DO GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

O Patrono do Requerido afirma que próprio laudo discorre sobre conceitos de grau de ajustamento, grau de precisão e intervalo de confiança, mas não deixa claro, de maneira objetiva, qual grau foi alcançado no caso concreto, nem apresenta, de modo inequívoco, os parâmetros estatísticos e o intervalo de confiança final do valor estimado, o que fragiliza a auditabilidade do resultado.

RESPOSTA DO PERITO: O Patrono comete um equívoco ao afirmar que não deixa claro, de maneira objetiva, qual grau foi alcançado no caso concreto, nem apresenta, de modo inequívoco, os parâmetros estatísticos e o intervalo de confiança final do valor estimado, o que fragiliza a auditabilidade do resultado.

Conforme é possivel no Anexo II – Cálculos, o Perito apresenta os critérios de avaliação, bem como os parâmetros e resultados obtidos nos cálculos avaliatórios obtidos com base nas determinações da norma ABNT 14.653, e conclui a apresentação com a tabela **APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**, na qual encontram-se descritos grau de precisão e fundamentação e valore estatísticos, conforme demonstrado a seguir:

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Tomé de Sousa 192 Centro SAO BERNARDO DO CAMPO - SP **Data :** 09/12/2025

Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli

Área terreno m² : 1.000,00 **Edificação m² :** 133,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



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

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 7.335,34	Média Unitários : 5.574,86
Desvio Padrão : 917,31	Desvio Padrão : 697,16
- 30% : 5.134,74	- 30% : 3.902,40
+ 30% : 9.535,94	+ 30% : 7.247,31
Coeficiente de Variação : 12,5100	Coeficiente de Variação : 12,5100

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	Intervado 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$): 5.574,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.154,77	INTERVALO MÍNIMO : 5.154,77
INTERVALO MÁXIMO : 5.994,95	INTERVALO MÁXIMO : 5.994,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

II.6 – DO FATOR OFERTA

O Patrono do Requerido afirma que que o perito esclareça qual a origem do percentual de 10% no mercado local e se houve, ou não, eventual dupla penalização em razão de outros fatores de homogeneização que já capturassem discrepâncias de negociabilidade.

RESPOSTA DO PERITO: Conforme descrito na norma **NBR ABNT 14.653 – Avaliação de Imóveis urbanos, n**o cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão a dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

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

III - QUESITOS COMPLEMENTARES, FLS. 1052:

a) Que o Sr. Perito apresente a íntegra da pesquisa imobiliária utilizada no laudo, em formato legível e conferível, com a identificação individualizada de cada elemento comparativo;

Resposta: A seguir serão reapresentados os elementos cadastrados na pesquisa de mercado:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2025
SETOR : 001 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 855,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa NÚMERO : 192
COMP.: Ref.: 62749 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,12 TOTAL M² : 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 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$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.443,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.657,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.786,47	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: 28440 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 980.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaíra Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.040,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.591,58	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: 2635 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 954.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Proh Imóveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.455,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.906,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.549,35	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: AP2595 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 1.220.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Ansellmo Corretagem Imoveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43301100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.255,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.274,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.981,35	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: AP7807 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 980.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Otacilia Imoveis Ltda
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43391845
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.040,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-1.591,58	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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/12/2025
SETOR : 001 **QUADRA :** 019 **ÍNDICE DO LOCAL :** 855,07 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tomé de Sousa **NÚMERO :** 192
COMP.: Ref.: NPC6477 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** SAO BERNARDO DO CAMPO - 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:	1.000,00	**TESTADA - (cf) m :**	20,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 **IDADE :** 18 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 133,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 40,12 **TOTAL M² :** 173,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 4 **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$) :** 1.270.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Na Ponta Da Chave
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-956281515
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.593,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.531,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7600
VAGAS	-2.062,56	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

b) Que, em relação a cada elemento da pesquisa, sejam indicados expressamente: endereço, tipologia do imóvel, data da coleta do dado, natureza da informação, fonte de obtenção e a comprovação do preço considerado;

Resposta: Os dados solicitados estão presentes nas fichas de cadastro apresentadas no quesito anterior.

c) Quais elementos da pesquisa correspondem a ofertas e quais correspondem a transações efetivamente realizadas;

Resposta: Conforme descrito nas fichas, todos os elementos utilizados nos cálculos tratam-se de ofertas.

d) Qual a justificativa técnica para o percentual aplicado a título de "fator oferta"? Esclareça, por gentileza, os fundamentos metodológicos de sua adoção e a razão de sua incidência no caso concreto.

Resposta: Conforme descrito na norma **NBR ABNT 14.653 – Avaliação de Imóveis urbanos, n**o cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão a dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

e) Que sejam detalhados os fatores de homogeneização aplicados individualmente a cada elemento comparável, com a indicação do paradigma adotado e a explicitação dos ajustes efetuados;

Resposta: Os fatores encontram-se detalhados nas fichas de cadastro.

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

f) Qual o grau de fundamentação e o grau de precisão efetivamente atingidos pela avaliação realizada?

Resposta: Os cálculos avaliatórios apresentam grau de precisão III, e grau de fundamentação II.

g) Qual o intervalo de confiança correspondente ao valor estimado dos bens avaliados?

Resposta: O grau de confiança é de 30% para mais ou para menos.

h) Qual a razão para a adoção do critério linear por metro quadrado para avaliação de vagas e box, considerando, especificamente, os atributos de uso, funcionalidade e liquidez desses bens.

Resposta: Os cálculos avaliatórios foram executados de acordo com as recomendações da norma NBR ABNT 14.653.

IV - CONCLUSÃO

Portanto, o Perito retifica o Laudo de Avaliação de fls. 1005/1038, no qual apresentou os valores de venda da vaga de garagem simples, nº 105, vaga de garagem dupla, nº 114, e Box nº 31, localizados no 2º Subsolo do Edifício Plátanos, situado à Rua Tomé de Sousa, nº 192, Condomínio Suz Square, Centro, Cidade de São Bernardo do Campo – SP, descritos a seguir:

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

A vaga de garagem simples nº 105, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculada em:

R$ 58.000,00
(Cinquenta e oito mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

A vaga de garagem dupla nº 114, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculada em:

R$ 110.000,00
(Cento e dez mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

O Box nº 31, localizado no 2º subsolo, do Edifício Plátanos foi calculado em:

R$ 5.600,00
(Cinco mil e seiscentos reais)
Válido para dezembro de 2.025.

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

IV. - ENCERRAMENTO.

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

Termos em que

P. Deferimento

São Bernardo do Campo, 03 de junho de 2026.

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