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

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS / SP.

PROCESSO Nº 0000167-53.2025.8.26.0224

***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte*: OSORIO DA SILVEIRA E ALMEIDA JUNIOR E OUTRO.**
***Reqdo*: VANESSA APARECIDA DA SILVA E ALMEIDA.**

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

L A U D O

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000167-53.2025.8.26.0224 e código [illegible]

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. 07

IV. VALOR DO IMÓVEL PÁG. 13

V. QUESITOS PÁG. 18

VI. ENCERRAMENTO PÁG. 21

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Doze, nº 61 – Parque Flamengo, Guarulhos – SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, 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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado a Rua Doze, nº 61 – Parque Flamengo, Guarulhos – 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 III– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na **2ª Zona** Residencial Horizontal Padrão Médio das "**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** do **IBAPE.**

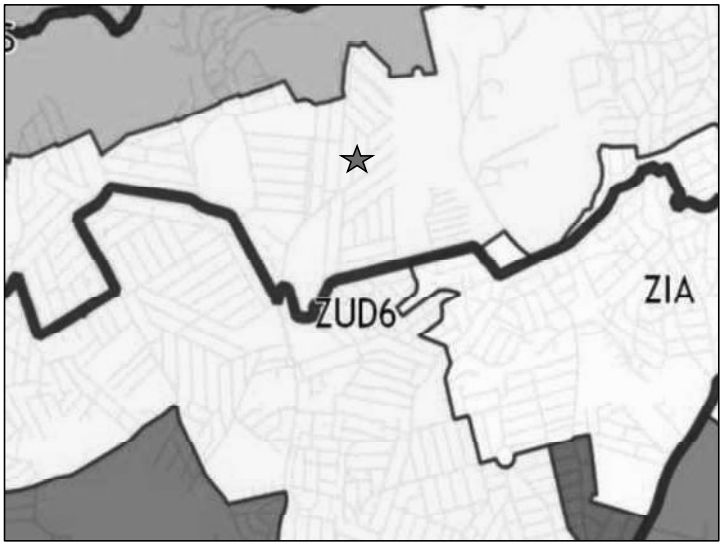
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZUD6 – Zona de Uso Diversificado 6.



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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

II.4.1 TERRENO

Área Total .....= 126,50 m²

I.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado 1 imóvel com característica residencial.

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 3524820/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 28 de Agosto de 2025 às 10:59:36.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 082.24.61.0481.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	LILI NIGRI KALILI E OUTROS
Compromissário:	HAIDEE DE LOURDES BETIM LOPES ALMEIDA
Localização:	RUA MARIA CELINA RODRIGUES nº 33-A
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	33-A
Quadra:	M
Bairro:	PARQUE FLAMENGO
Área do Terreno:	126,5 m2 (cento e vinte e seis metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)
Testada Única:	5,50 (cinco metros e cinquenta decímetros)
Área(s) Construída(s):	45,25 m2 (quarenta e cinco metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados)
Tipo:	20 - Resid. Econômico
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	%

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.



FOTO 02

Aspecto geral do corredor lateral.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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



FOTO 03

Vista da sala.



FOTO 04

Vista da cozinha.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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



FOTO 05

Vista do lavabo.



FOTO 06

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

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 [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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



FOTO 07

Vista superior.



FOTO 08

Vista do banheiro.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:15, sob o número WGRC25[illegible]000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible].

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



FOTO 09

Vista comodo.



FOTO 10

Vista execução de 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:15, sob o número [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible].

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



FOTO 11

Vista dos fundos.



FOTO 12

Vista da área externa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:15, sob o número [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible].

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

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno =126,50 m²

q = Unitário = R$ 1.496,88

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$V_t = S \times q$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

V_t = 126,50 m² x R$ 1.496,88/m²

V_t = R$ 189.355,32
(cento e oitenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

V_t= R$ 189.355,32 – valor – terreno.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de julho de 2025, R$ 1.825,52 (Padrão Baixo).

Onde:

V_c = Valor da construção pavimento térreo:

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Simples;**

Coeficiente R_8N: 1,251**;**

CUB – julho/2025: R**$ 1.825,52/ m²;**

Área construída= **45,25 m²;**

Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f);**

Idade: **20 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos;**

Idade em porcentagem da vida referencial: **(20/70) = 0,29;**

K: (0,29f) = **0,543** - Foc: 0,20 + 0,543 x (1-0,20) = **0,6344;**

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_c = 45,25 m² x (1,251 x R$ 1.825,52/m²) x 0,6344

V_c =R$ 65.558,00

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

V_c = Valor da construção pavimento superior:

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Simples;**

Coeficiente R_8N: 1,251**;**

CUB – julho/2025: R**$ 1.825,52/ m²;**

Área construída= **45,25 m²;**

Estado de Conservação: **Reparos importantes (g);**

Idade: **20 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos;**

Idade em porcentagem da vida referencial: **(20/70) = 0,29;**

K: (0,29g) = **0,386** - Foc: 0,20 + 0,386 x (1-0,20) = **0,5088;**

O valor da construção será calculado, através da expressão:

V_c = 45,25 m² x (1,251 x R$ 1.825,52/m²) x 0,5088

V_c =R$ 52.578,67

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO

R$ 65.558,00 + R$ 52.578,67 = R$ 118.136,67

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno $= V_t$ **= R$ 189.355,32**

Valor da construção $= V_c$ **= R$ 118.136,67**

Valor total do Imóvel $= V_I$ = R$ 307.491,99

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

V_I = R$ 310.000,00 - Válido para agosto/2.025.

(trezentos e dez mil reais)

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

V. - QUESITOS.

1-) Poderia o senhor perito descrever o imóvel objeto da avaliação?

RESPOSTA: Se trata de um imóvel com característica residencial, situado à Rua Doze, nº 61 – Parque Flamengo, Guarulhos – SP.

2-) Poderia o senhor perito descrever a situação do acabamento de todos os cômodos da edificação, ou seja; piso, elétrica, hidráulica, portas, pintura, entre outros?

RESPOSTA: O imóvel possui no pavimento térreo, sala, cozinha e lavabo, com revestimento cerâmico no piso e parcialmente no alvenaria da cozinha, área externa apenas no contrapiso e pavimento superior existe 2 suítes inacabadas.

3-) Poderia o senhor perito descrever a situação da parte externa da edificação, ou seja; pintura, telhado, situação do piso, situação da fachada?

RESPOSTA: O pavimento térreo possui manchas de umidade na laje, piso com revestimento cerâmico em estado regular na interna, o lavabo não possui acabamento e a área externa necessita de reparos simples a importantes.

4-) Na descrição acima, poderia o senhor perito avaliar se o imóvel está em condições de moradia em relação a salubridade da edificação?

RESPOSTA: Para condições adequadas de moradia, será necessário a finalização do pavimento superior.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

5-) Poderia o senhor perito identificar com a situação do imóvel, se existe um abandono na finalização da obra e ou manutenção do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel necessita de diversos reparos que vão de simples a importantes.

6-) Poderia o senhor perito avaliar a documentação do imóvel, ou seja, se a matrícula está individualizada e se a obra/edificação está averbada na matrícula?

RESPOSTA: Não foi apresentado nos autos a matricula do imóvel, no entanto o imóvel possui cadastro individualizado na municipalidade.

7-) Caso o item anterior, for negativo, poderia o senhor perito dar uma estimativa de custo para a regularização da matrícula junto ao cartório com a averbação da referida construção?

RESPOSTA: Este signatário informa que para regularização normal de um imóvel com área aproximada do objeto em estudo, o valor total aproximado de tributos e contratação de profissional gira em torno de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

8-) Poderia o senhor perito informar se a edificação é prédio isolado ou se é geminada a outra edificação?

RESPOSTA: De acordo com a vistoria “in loco” foi constatado que se trata de edificação geminada.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

9-) Caso a resposta do quesito for geminada, poderia o senhor perito avaliar se a parede da edificação possui uma espessura que que garante um isolamento acústico entre as duas edificações?

RESPOSTA: Não foi apresentado nos autos os projetos de construção do imóvel, para a averiguação da existência de isolamento acústico.

10-) Poderia o senhor perito verificar e informar se a edificação possui uma cobertura em comum com a casa vizinha, na qual em caso de manutenção se os custos devem ser rateados?

RESPOSTA: Em uma casa geminada, os custos de manutenção do telhado são geralmente divididos entre os vizinhos, pois a estrutura é partilhada, tornando a manutenção mais económica para ambos. Em caso de manutenção que afeta toda a estrutura do telhado, a responsabilidade e o custo de ambos os proprietários. No entanto, para reparos pontuais, a responsabilidade pode ser de apenas um dos proprietários, dependendo da localização do problema e da causa.

11-) Poderia o senhor perito descrever a fachada da edificação e se o padrão é igual as demais da vizinhança pegando como exemplo no mínimo seis edificações?

RESPOSTA: Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 01 de setembro de 2025.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

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

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONCEIÇÃO DO RIO VERDE **NÚMERO :** 155
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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:	135,00	**TESTADA - (cf) m**	6,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	22,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 180,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa proletário **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,734 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,534 **CUSTO BASE (R$):** 2.100,45
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 148.191,12 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

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$) :** 390.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : DANTAS & ALMIR IMÓVEIS
CONTATO : REF: CA0758 **TELEFONE :** (11)-957432662
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	1.502,29
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.745,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1617
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 MARCELO MENEZES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 15:16:15 sob o número WGTS25900000000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2069467-53.2025.8.26.0224 e código pRFDEAFA.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONCEIÇÃO DOS OUROS **NÚMERO :** 361
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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: 200,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 180,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa econômico **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,409 **CUSTO BASE (R$):** 2.100,45
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 165.459,59 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

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$) :** 450.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ALIANÇA
CONTATO : REF: AI56600 **TELEFONE :** (11)-24423100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	1.197,70
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.375,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible]

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GERALDO HIGINO DE CARVALHO **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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:	127,00	**TESTADA - (cf) m**	5,08	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 270.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : C4 BROKERS IMÓVEIS
CONTATO : REF: TE009 **TELEFONE :** (11)-48032002
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.913,39
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.190,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1451
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 MARCELO MENTEM GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 15:10:15 sob o número 1069467-53.2025.8.26.0224 e código 2a0000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069467-53.2025.8.26.0224 e código 2a0000.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GERALDO HIGINO DE CARVALHO **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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: 126,00 **TESTADA - (cf) m** 5,02 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,10
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 192,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 **IDADE REAL :** 38 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,581 **CUSTO BASE (R$):** 2.100,45
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 504.702,44 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

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$) :** 735.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ELOMAX NEGOCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: SO0321 **TELEFONE :** (11)-24793176
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	1.244,43
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.428,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1478
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 MARCELO MENEZES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 15:16 , sob o número WGRB25000000000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2069467-53.2025.8.26.0224 e código 000000000000000000000000000000.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NAIR DONÁ CONTIERI **NÚMERO :** 188
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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: 125,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 111,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 **IDADE REAL :** 30 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (R$):** 2.100,45
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 290.613,25 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

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$) :** 535.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ALIANCA
CONTATO : REF: AI49711 **TELEFONE :** (11)-24423100
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.527,09
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.754,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2025 às 16:15, sob o número [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible].

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NOVE **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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:	127,00	**TESTADA - (cf) m**	5,08	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

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$) :** 270.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : ALIANÇA IMÓVEIS
CONTATO : REF: AI11899 **TELEFONE :** (11)-24423100
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.913,39
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.190,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1451
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 15:16:15 sob o número [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2069467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible]

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/08/2025
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RAFAEL DIAS GOMES **NÚMERO :** 68
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** GUARULHOS - 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: 200,00 **TESTADA - (cf) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 100,00 **M²**
PADRÃO CONSTR.: casa proletário **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 0,734 **IDADE REAL :** 40 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,369 **CUSTO BASE (R$):** 2.100,45
VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0
VALOR CALCULADO (R$) : 56.889,85 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

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$) :** 319.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MAIS IMÓVEIS
CONTATO : REF: MI886 **TELEFONE :** (11)-24554666
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.151,05
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.322,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	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 [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de SaoPaulo, protocolado em 01/09/2025 15:16:15 - [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2069467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible]

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 Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2025 às 10:15, sob o número [illegible].
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2009467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible].

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 14.653-3.

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 imóvel 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 14.653-3. 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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i **Verificação do Grau de Ajustamento**

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

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

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

I.1.ii **Grau de precisão:**

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

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

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

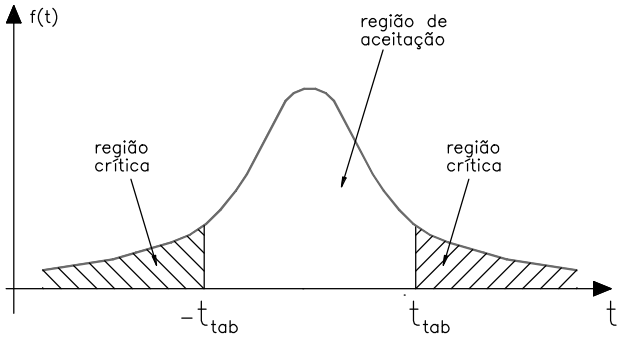
Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

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

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

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



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:

$\overline{X}$ = centróide 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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômicado 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.

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 [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA CONCEIÇÃO DO RIO VERDE ,155	1.502,29	1.745,15	1,1617	1,0000
☒ 2	RUA CONCEIÇÃO DOS OUROS ,361	1.197,70	1.375,80	1,1487	1,0000
☒ 3	RUA GERALDO HIGINO DE CARVALHO ,SN	1.913,39	2.190,94	1,1451	1,0000
☒ 4	RUA GERALDO HIGINO DE CARVALHO ,SN	1.244,43	1.428,33	1,1478	1,0000
☒ 5	RUA NAIR DONÁ CONTIERI ,188	1.527,09	1.754,17	1,1487	1,0000
☒ 6	RUA NOVE ,SN	1.913,39	2.190,94	1,1451	1,0000
☒ 7	RUA RAFAEL DIAS GOMES ,68	1.151,05	1.322,21	1,1487	1,0000

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

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

•LOCAL:A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando; Apresenta-se a seguir o gráfico de:

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

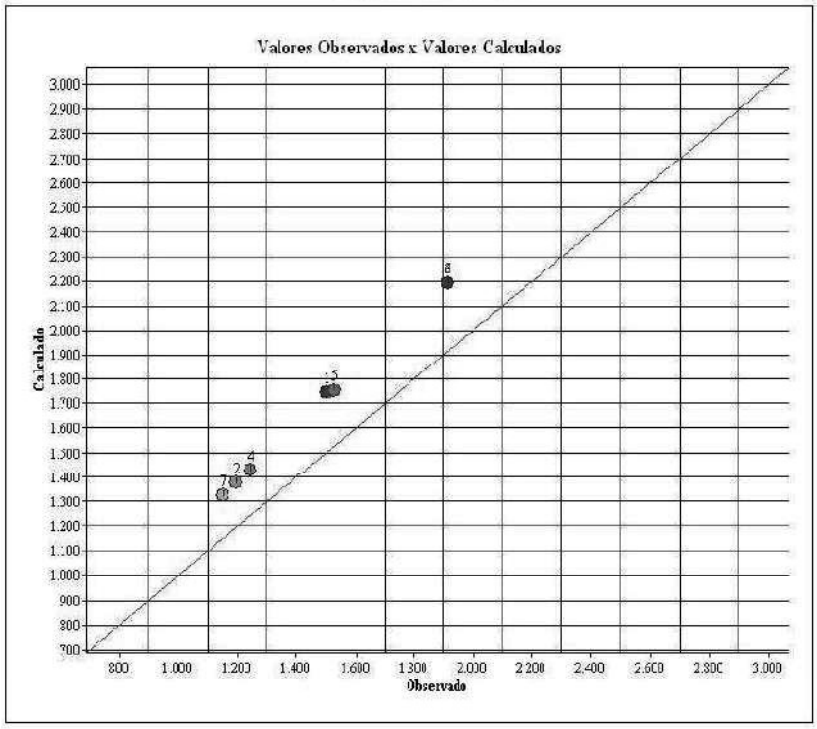
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.502,29	1.745,15
2	1.197,70	1.375,80
3	1.913,39	2.190,94
4	1.244,43	1.428,33
5	1.527,09	1.754,17
6	1.913,39	2.190,94
7	1.151,05	1.322,21

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Não houve valores discrepantes.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2069467-53.2025.8.26.0224 e código [illegible]

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0000167 **DATA :** 28/08/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

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

OBSERVACÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10.00	0.20	1.00	25.00	40.00	0.50	250.00	1.00	200.00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.00
☒ Testada	5,06
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.492,76	**Média Unitários :** 1.715,36
Desvio Padrão : 321,61	**Desvio Padrão :** 366,74
- 30% : 1.044,93	**- 30% :** 1.200,75
+ 30% : 1.940,59	**+ 30% :** 2.229,97
Coeficiente de Variação : 21,5400	**Coeficiente de Variação :** 21,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 1.715,36

TESTADA: -0,1500 **PROFUNDIDADE** 0.0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.496,88000 **VALOR TOTAL (R$) :** 189.354,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 1.515,75	**INTERVALO MÍNIMO :** 1.321,84
INTERVALO MÁXIMO : 1.914,97	**INTERVALO MÁXIMO :** 1.671,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/09/2025 15:16:15 sob o número 1069467-53.2025.8.26.0224 e código 2a0000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069467-53.2025.8.26.0224 e código 2a0000.