

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

1

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

PROCESSO Nº 1053459-59.2021.8.26.0002

Acção: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Repte: **ELAINE TAKAESSO TAMASHIRO.**

Reqda: **PE CONTINENTAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

LAUDO

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

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

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

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

2**ÍNDICE****IMÓVEL A:**

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 20

IMÓVEL B:

I. PRELIMINARES	PÁG. 21
II. VISTORIA	PÁG. 21
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 33
IV. VALORES DOS IMÓVEIS	PÁG. 53
V. CONCLUSÃO	PÁG. 57
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 59

ANEXO**I – Pesquisa Imobiliária.**

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

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

3**IMÓVEL A****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 02, localizado no Térreo, do Edifício Domenico Peppe, situado à Rua Oswaldo Cruz, nº 2.092, Santa Paula, São Caetano do Sul - 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

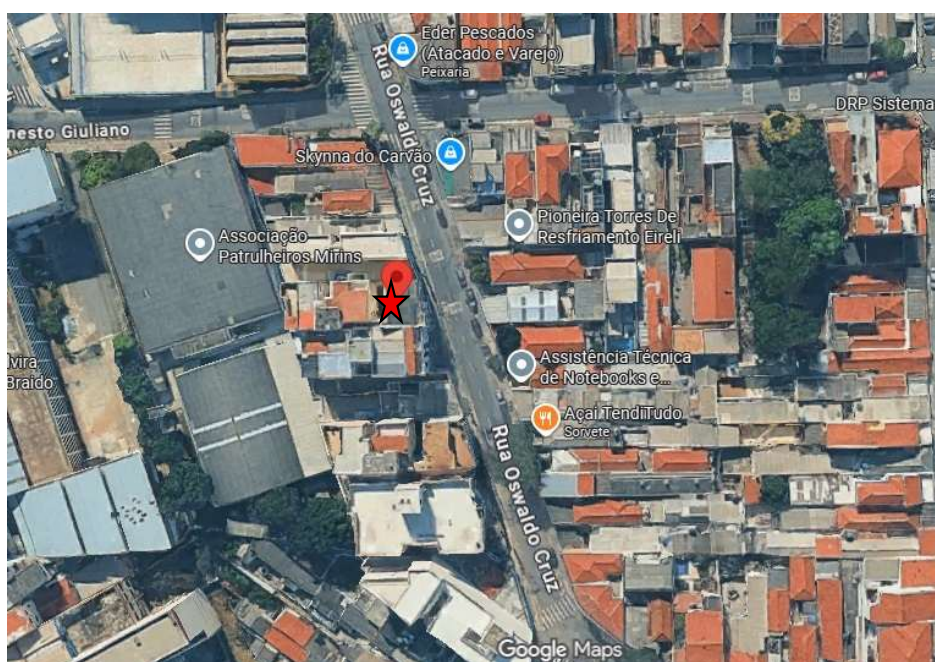
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

4

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será apartamento nº 02, localizado no Térreo, do Edifício Domenico Pepe, situado à Rua Oswaldo Cruz, nº 2.092, Santa Paula, São Caetano do Sul - 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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Z5 – Zona 5.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

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

6

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: "A unidade autônoma designada apartamento nº 2, localizado no pavimento térreo do "Edifício Domenico Peppe", situado na Rua Oswaldo Cruz nº 2.092, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de um dormitório, sala de jantar/estar, banheiro, cozinha, área de serviço e áreas descobertas, com a área privativa coberta edificada de 61,300 m², a área privativa descoberta de 30,300 m², perfazendo a área total edificada de 91,600 m², a área comum de 15,825753 m², perfazendo a área total construída + descoberta de 107,426 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns a fração ideal de 9,171%, confrontando, no sentido de quem da Rua Oswaldo Cruz o olha, pela frente com a área descoberta de uso comum, pelo lado direito com a parede divisória lateral direita do edifício, pelo lado esquerdo com o hall de circulação do pavimento, poço do elevador e caixa de escadas, e pelos fundos com o poço do elevador e respectivo hall, caixa de escadas e apartamento nº 3."

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL ESTADO DE SÃO PAULO	
Matrícula 35.271	ficha 1	S. C. do Sul, 03 de dezembro de 2008.	
<p>IMÓVEL: "A unidade autônoma designada apartamento nº 2, localizado no pavimento térreo do "Edifício Domenico Peppe", situado na Rua Oswaldo Cruz nº 2.092, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de um dormitório, sala de jantar/estar, banheiro, cozinha, área de serviço e áreas descobertas, com a área privativa coberta edificada de 61,300m², a área privativa descoberta de 30,300m², perfazendo a área total edificada de 91,600m², a área comum de 15,825753m², perfazendo a área total construída + descoberta de 107,426m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns a fração ideal de 9,171%, confrontando, no sentido de quem da Rua Oswaldo Cruz o olha, pela frente com a área descoberta de uso comum, pelo lado direito com a parede divisória lateral direita do edifício, pelo lado esquerdo com o hall de circulação do pavimento, poço do elevador e caixa de escadas, e pelos fundos com o poço do elevador e respectivo hall, caixa de escadas e apartamento nº 3."</p> <p>PROPRIETÁRIA: ESCALA COMERCIAL E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maximiliano Lorenzini nº 11, Bairro Fundação, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.645.579/0001-99.</p>			

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

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

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

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

7

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Edifício Domenico Peppe*” é composto por 1 torre de apartamentos residencial, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

Os apartamentos possuem a seguinte distribuição:

- Dormitório, sala de jantar/estar, banheiro, cozinha e área de serviço.

- **Área privativa:** = 61,300 m².
- **Conservação:** Reparos Simples.
- **Idade aparente:** 17 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**8**

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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;***
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

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

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

9

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da via onde se encontra o condomínio.



FOTO 02

Vista da fachada.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



FOTO 03

Vista da entrada do condomínio.



FOTO 04

Vista do padrão construtivo da sala de estar.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11



FOTO 04

Vista do padrão construtivo do banheiro.

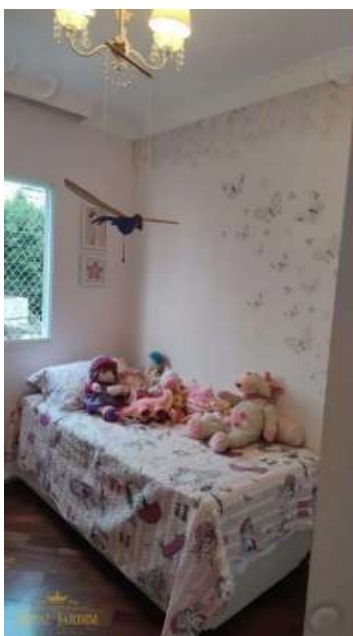


FOTO 04

Vista do padrão construtivo do primeiro dormitório.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 04

Vista do padrão construtivo do segundo dormitório.

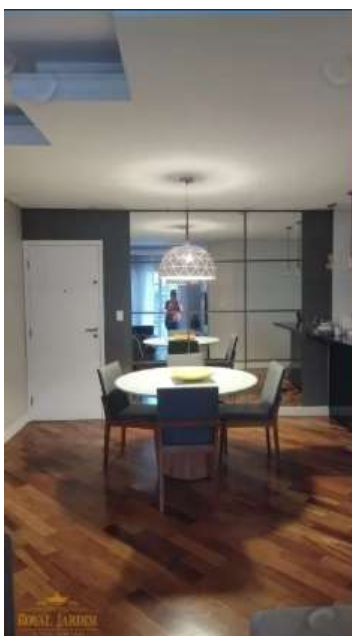


FOTO 04

Vista do padrão construtivo da sala de jantar.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 04

Vista do padrão construtivo da cozinha.



FOTO 04

Vista do padrão construtivo da área de serviço.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

- 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.

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

15

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**16**

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

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

17

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:

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

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

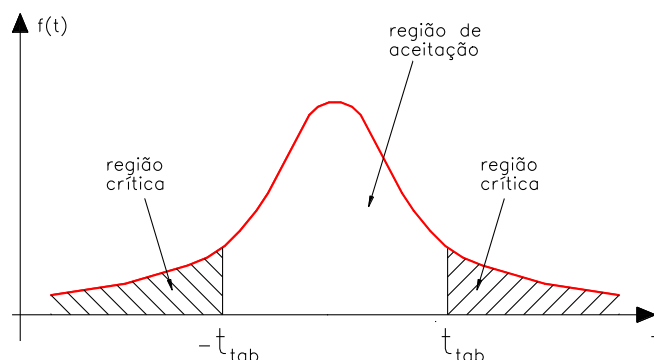
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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



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

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

Onde:

\bar{X} = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**20****MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variacão
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Oswaldo Cruz ,1968	5.035,71	5.020,91	0,9971
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Oswaldo Cruz ,1968	4.833,33	4.529,12	0,9371
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Oswaldo Cruz ,2098	9.287,23	6.846,18	0,7372
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Oswaldo Cruz ,2092	8.075,04	6.804,23	0,8426
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Oswaldo Cruz ,2098	9.915,25	6.714,22	0,6772

• **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	5.035,71	5.020,91
2	4.833,33	4.529,12
3	9.287,23	6.846,18
4	8.075,04	6.804,23
5	9.915,25	6.714,22

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

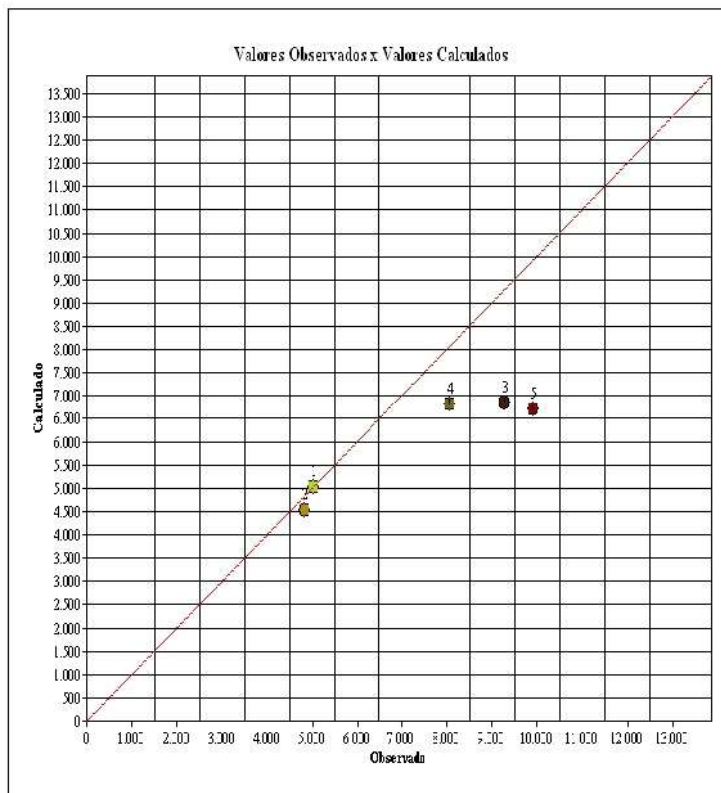
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

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 : SCS - Santa Paula - Rua Oswaldo Cruz DATA : 04/12/2025

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

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

OBSERVAÇÃO :

Sem índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento médio s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSBO25704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Oswaldo Cruz 2092 Santa Paula SAO PAULO - SP Data : 04/12/2025
 Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli
 Área terreno m² : 500,00 Edificação m² : 61,30 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.429,32
 Desvio Padrão : 2.372,61
 - 30% : 5.200,52
 + 30% : 9.658,11

Coefficiente de Variação : 31,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.982,93
 Desvio Padrão : 1.117,31
 - 30% : 4.188,05
 + 30% : 7.777,81

Coefficiente de Variação : 18,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.982,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.216,93
 INTERVALO MÁXIMO : 6.748,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.216,92
 INTERVALO MÁXIMO : 6.748,94

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 RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

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

23

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO**

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

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

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 02Valor Unitário = 5.982,93 /m²Área útil..... = 61,300 m²Área vagas..... = 10,00 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (61,300 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 5.982,93 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 426.582,91$$

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

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

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

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

24

IMÓVEL B**I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação dos imóveis descritos a seguir, localizados no Edifício Tibagi Family Concept, situado à Rua Tibagi, nº 113, Santa Maria, São Caetano do Sul.

- Apartamento nº 13, localizado no 1º Andar;
- Apartamento duplex nº 75, localizado na Cobertura inferior e superior;
- Vaga dupla vinculada e descoberta nº 4/5, localizada no pavimento térreo;
- Vaga simples nº 83, localizada no subsolo;
- Vaga simples nº 84, localizada no subsolo; e
- Vaga simples nº 85, localizada no subsolo.

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

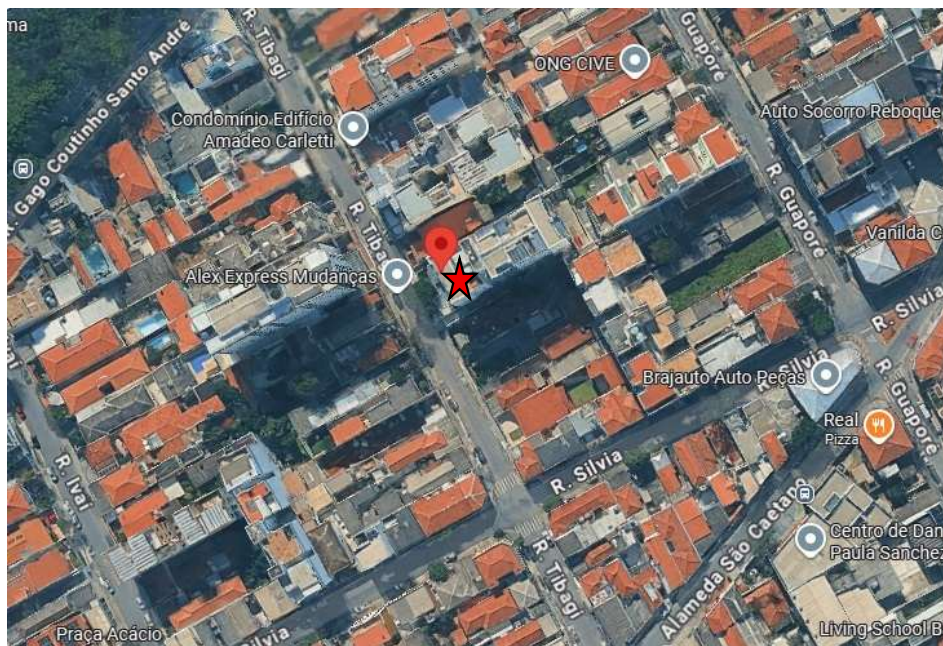
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

25

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

Os imóveis avaliados, localizados no Edifício Tibagi Family Concept, situado à Rua Tibagi, nº 113, Santa Maria, São Caetano do Sul - SP, Estado de São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:

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

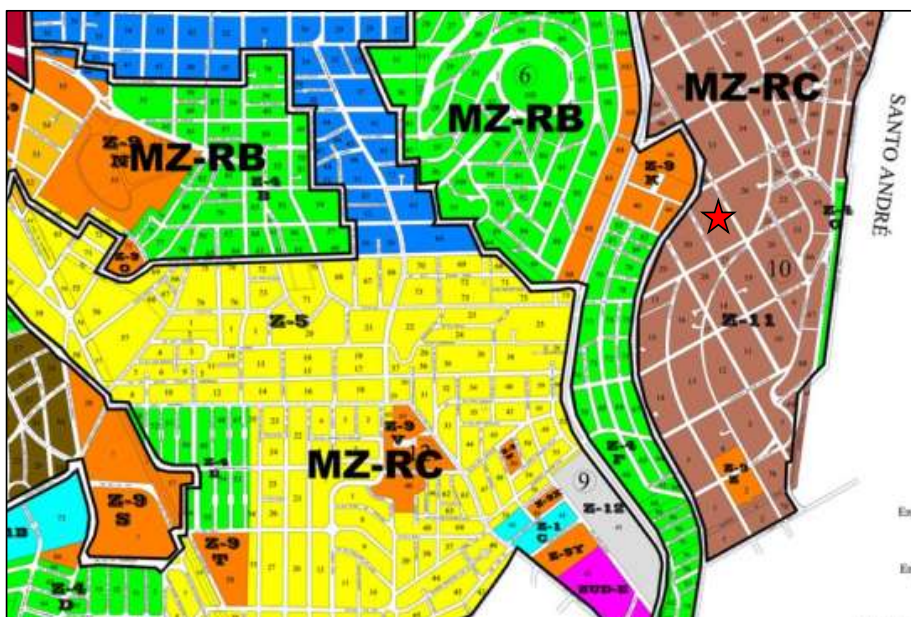
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Z11 – Zona 11.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

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

27

II.4 - DOS IMÓVEIS.

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.º 13, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, possuindo a área real privativa de 72,49m², a área real de uso comum de 29,74m², a área real total construída de 102,23m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,83%, é composto de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço. Localizado no meio e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com a área de iluminação e ventilação e caixa de escadas, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com o apartamento 15." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014.	
39.488	1		
<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.º 13, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, possuindo a área real privativa de 72,49m², a área real de uso comum de 29,74m², a área real total construída de 102,23m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,83%, é composto de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço. Localizado no meio e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com a área de iluminação e ventilação e caixa de escadas, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com o apartamento 15." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>			

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

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

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

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

28

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX N.º 75, LOCALIZADO NA COBERTURA INFERIOR E SUPERIOR DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, possuindo a área real privativa coberta de 102,92m², a área real privativa descoberta de 41,42m², a área real de uso comum de 49,03m², a área real total construída de 193,37m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 3,01%, e é composto no pavimento inferior de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de jantar, varanda, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior, e no pavimento superior de sala de estar, lavabo, área descoberta e escada de acesso ao pavimento inferior. Localizado nos fundos e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com o apartamento duplex n.º 73 e corredor de circulação do pavimento, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento e o apartamento duplex n.º 76, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com a parede divisória de fundos do edifício." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014	
39.510	1		
CNS 11.147-6	<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX N.º 75, LOCALIZADO NA COBERTURA INFERIOR E SUPERIOR DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, possuindo a área real privativa coberta de 102,92m², a área real privativa descoberta de 41,42m², a área real de uso comum de 49,03m², a área real total construída de 193,37m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 3,01%, e é composto no pavimento inferior de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de jantar, varanda, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior, e no pavimento superior de sala de estar, lavabo, área descoberta e escada de acesso ao pavimento inferior. Localizado nos fundos e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com o apartamento duplex n.º 73 e corredor de circulação do pavimento, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento e o apartamento duplex n.º 76, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com a parede divisória de fundos do edifício." [A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO].-</p>		
	<p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>		

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

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

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

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

29

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA DUPLA VINCULADA E DESCOBERTA N.º 4/5, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio de porte médio, possuindo a área real privativa de 18,90m², a área real de uso comum de 3,10m², a área real total de 22,00m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,19%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga dupla descoberta n.ºs 2/3, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga dupla descoberta n.ºs 6/7, e pelos fundos com o muro divisório lateral direito do edifício." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014.	
39.526	1		
GNS 11.147-6	<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA DUPLA VINCULADA E DESCOBERTA N.º 4/5, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio de porte médio, possuindo a área real privativa de 18,90m², a área real de uso comum de 3,10m², a área real total de 22,00m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,19%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga dupla descoberta n.ºs 2/3, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga dupla descoberta n.ºs 6/7, e pelos fundos com o muro divisório lateral direito do edifício." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-</p>		
	<p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>		

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

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

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

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

30

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 83, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 84, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga simples n.º 82, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014.-	
39.565	1		
CNS 11.147-6	<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 83, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 84, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga simples n.º 82, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-</p>		
	<p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>		

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

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

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

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

31

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 84, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a vaga simples n.º 85, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 83, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014.-	
39.566	1		
CNS 11.147-6	<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 84, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a vaga simples n.º 85, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 83, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." [A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-</p>		
	<p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>		

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

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

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

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

32

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 85, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 86, pelo lado esquerdo com a vaga simples n.º 84, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 17 de novembro de 2014.-	
39.567	1		
CNS 11.147-6	<p>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA SIMPLES N.º 85, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO TIBAGI FAMILY CONCEPT, SITUADO NA RUA TIBAGI, N.º 113, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga simples n.º 86, pelo lado esquerdo com a vaga simples n.º 84, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem." (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPÍTULO XX, ITEM 55, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-</p>		
	<p>CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-031-0009 (todo do prédio).-</p>		

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

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

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

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

33

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Edifício Tibagi Family Concept*” é composto por 1 torre contendo apartamentos residenciais, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO Nº 13.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço.

- **Área privativa:** = 72,49 m².

- **Conservação:** Regular.

- **Idade aparente:** 11 anos.

II.4.3 - DO APARTAMENTO DUPLEX Nº 75.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de jantar, varanda, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior, e no pavimento superior de sala de estar, lavabo, área descoberta e escada de acesso ao pavimento inferior.

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

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

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

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

34

- **Área privativa:** = 102,92 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 11 anos.

II.4.4 - DA VAGA DE GARAGEM DUPLA Nº 4/5.

A vaga de garagem possui a seguinte descrição:

- Área privativa:** = 18,90 m².
- Conservação:** Regular.
- Idade aparente:** 11 anos.

II.4.5 - DA VAGA DE GARAGEM Nº 83.

A vaga de garagem possui a seguinte descrição:

- Área privativa:** = 9,45 m².
- Conservação:** Regular.
- Idade aparente:** 11 anos.

II.4.6 - DA VAGA DE GARAGEM Nº 84.

A vaga de garagem possui a seguinte descrição:

- Área privativa:** = 9,45 m².
- Conservação:** Regular.
- Idade aparente:** 11 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

35

II.4.7 - DA VAGA DE GARAGEM Nº 85.

A vaga de garagem possui a seguinte descrição:

Área privativa: = 9,45 m².

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 11 anos.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

FOTO 01

Vista da fachada.

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

36



FOTO 02

Vista da entrada do condomínio.



FOTO 03

Vista da porta do apartamento nº 13.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

37



FOTO 04

Vista da cozinha.



FOTO 05

Vista da área de serviço.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

38



FOTO 06

Vista do dormitório.



FOTO 07

Vista da porta do apartamento duplex nº 75.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

39



FOTO 08

Vista da sala de estar.



FOTO 09

Vista do corredor de acesso aos dormitórios.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

40



FOTO 10

Vista da sala de estar.



FOTO 11

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 RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

41



FOTO 12
Vista do banheiro.



FOTO 13
Vista da varanda.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

42



FOTO 14
Vista do primeiro dormitório.



FOTO 15
Vista do segundo dormitório.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

43



FOTO 16

Vista da área descoberta no segundo pavimento.



FOTO 17

Vista da sacada.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

44



FOTO 18

Vista da área comum.

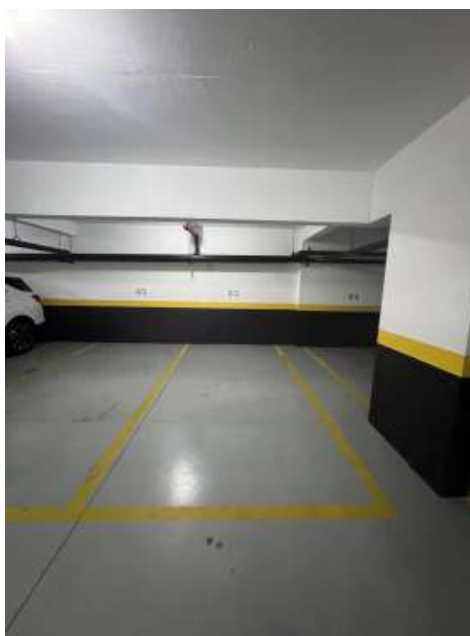


FOTO 19

Vista da vaga de garagem nº 83.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

45



FOTO 20

Vista das vagas de garagem nºs 84 e 85.

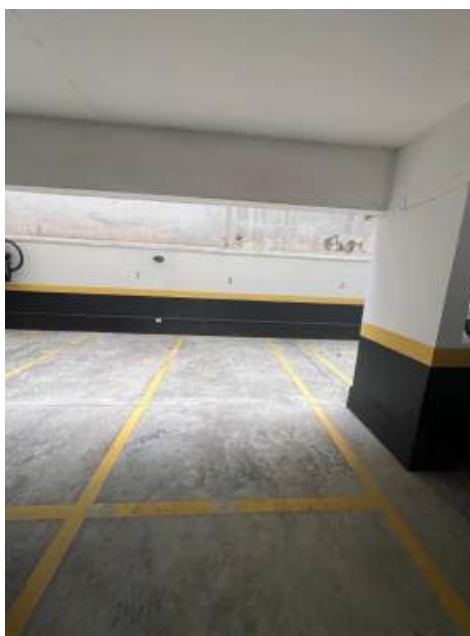


FOTO 21

Vista da vaga de garagem dupla nº 4/5.

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

- 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.

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

47

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

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

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

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de

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

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

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

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

48

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.v 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 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.

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

I.1.vi Grau de precisão:

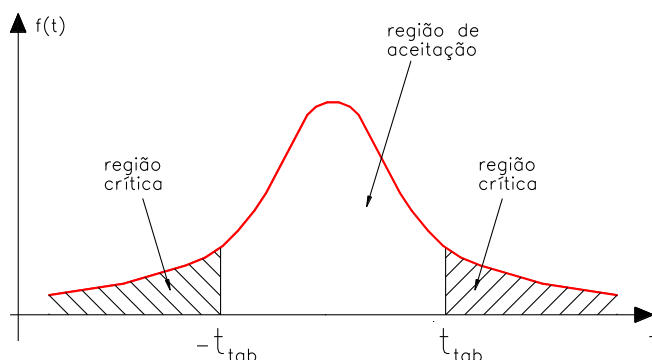
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

\bar{X} = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

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

I.1.viii 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;

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

52

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Tibagi ,103	7.245,48	7.442,82	1,0272
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Tibagi ,113	8.921,29	7.850,73	0,8800
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Tibagi ,140	7.643,84	8.050,99	1,0533
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Tibagi ,53	7.315,12	6.689,67	0,9145
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Tibagi ,53	7.315,12	6.689,67	0,9145

• **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	7.245,48	7.442,82
2	8.921,29	7.850,73
3	7.643,84	8.050,99
4	7.315,12	6.689,67
5	7.315,12	6.689,67

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

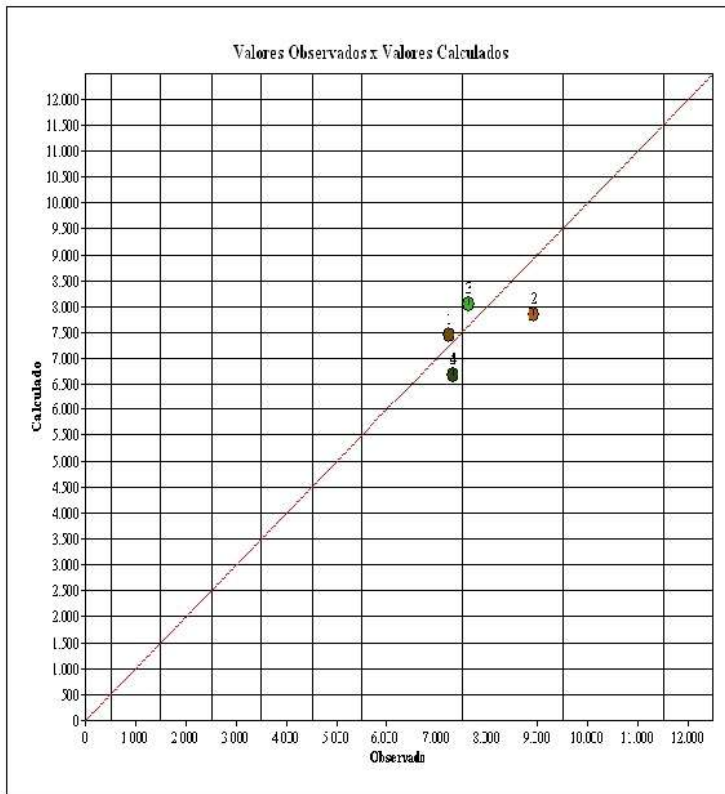
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SCS - Santa Maria - Rua Tibagi DATA : 05/12/2025
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSBO25704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tibagi 113 Santa Maria SAO CAETANO DO SUL - SP Data : 05/12/2025
 Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli Edificação m² : 72,49 Modalidade : Venda
 Área terreno m² : 500,00

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.688,17
 Desvio Padrão : 706,55
 - 30% : 5.381,72
 + 30% : 9.994,62

Coefficiente de Variação : 9,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.344,77
 Desvio Padrão : 636,92
 - 30% : 5.141,34
 + 30% : 9.548,21

Coefficiente de Variação : 8,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.344,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.908,11
 INTERVALO MÁXIMO : 7.781,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.908,11
 INTERVALO MÁXIMO : 7.781,43

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 RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

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

55

IV. - VALORES DOD IMÓVEIS.**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO**

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

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

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**56****IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 13**Valor Unitário = 7.779,61/m²Área útil..... = 72,49 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 72,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 532.422,38$$

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO DUPLEX Nº 75Valor Unitário = 7.344,77 /m²Área útil..... = 102,92 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 102,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 755.923,73$$

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

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

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

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

57

IV.3 - VALOR DA VAGA DUPLA DE GARAGEM Nº 4/5Valor Unitário = 7.344,77 /m²Área útil..... = 18,90 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 18,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 138.816,15$$

IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 83Valor Unitário = 7.344,77/m²Área útil..... = 9,45 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 9,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 69.408,08$$

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**58****IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 84**Valor Unitário = 7.344,77 /m²Área útil..... = 9,45 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 9,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 69.408,08$$

IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 85Valor Unitário = 7.344,77/m²Área útil..... = 9,45 m²

Fórmula para a determinação do valor da vaga de garagem:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 9,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.344,77/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 69.408,08$$

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

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

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

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

59

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado os valores de venda dos imóveis descritos a seguir, para dezembro de 2025:

IMÓVEL A:

- Apartamento nº 02, localizado no Térreo, do Edifício Domenico Peppe, situado à Rua Oswaldo Cruz, nº 2.092, Santa Paula, São Caetano do Sul - SP:

R\$ 427.000,00
(Quatrocentos e vinte e sete mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

IMÓVEL B:

- Avaliação dos imóveis descritos a seguir, localizados no Edifício Tibagi Family Concept, situado à Rua Tibagi, nº 113, Santa Maria, São Caetano do Sul:

- Apartamento nº 13, localizado no 1º Andar:

R\$ 532.000,00
(Quinhentos e trinta e dois 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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**60**

- Apartamento duplex nº 75, localizado na Cobertura inferior e superior:

R\$ 756.000,00
(Setecentos e cinquenta e seis mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

- Vaga dupla vinculada e descoberta nº 4/5, localizada no pavimento

térreo:

R\$ 139.000,00
(Cento e trinta e nove mil reais)
Válido para dezembro de 2.025.

- Vaga simples nº 83, localizada no subsolo:

R\$ 69.410,00
(Sessenta e nove mil, quatrocentos e dez reais)
Válido para dezembro de 2.025.

- Vaga simples nº 84, localizada no subsolo:

R\$ 69.410,00
(Sessenta e nove mil, quatrocentos e dez reais)
Válido para dezembro de 2.025.

- Vaga simples nº 85, localizada no subsolo:

R\$ 69.410,00
(Sessenta e nove mil, quatrocentos e dez 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 TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**61****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 61 (sessenta e um) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 04 de dezembro de 2.025.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

62

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

IMÓVEL A:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Oswaldo Cruz		NÚMERO : 1968	
COMP.: Ref.: AP0299_PETR	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO:	4,218
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	84,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	94,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	0
W.C.:	1	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\$):	470.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Petrucci Administracao		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-937150152	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	287,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-302,14	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.035,71	
HOMOGENEIZAÇÃO :		5.020,91	
VARIAÇÃO :		0,9971	

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 do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSBO25704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

63

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Oswaldo Cruz		NÚMERO : 1968	
COMP.: Ref.: AP4966	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 500,00	TESTADA - (ct) m: 10,00	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 :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO : 4,218	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 108,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 20,00	TOTAL M²: 128,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0	W.C. : 1	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\$) : 580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Metropolis Brokers			
CONTATO : Corretor		TELEFONE : (11)-35653530	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	275,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.529,12
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9371
VAGAS	-580,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

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

64

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	04/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Oswaldo Cruz	NÚMERO :	2098
COMP. Ref.:	AP0473_PETR	BAIRRO :	Santa Paula
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SAO CAETANO DO SUL - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,218
CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k):	0,986	IDADE :	2 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	47,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	57,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$):	485.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Petrucci Administracao		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-937150152
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		9.287,23	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.883,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.846,18	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,7372	
VAGAS	-557,23	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**65**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Oswaldo Cruz		NÚMERO : 2092
COMP. : Ref.:	601335	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,218
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,838	IDADE :	17 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,30	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	71,30
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$):	550.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Royal Jardim Negócios		
CONTATO :	Corretor		
TELEFONE :	(11)-45092499		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		8.075,04	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-786,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.804,23	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,8426	
VAGAS	-484,50	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**66**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Oswaldo Cruz		NÚMERO : 2098
COMP. : Ref.:	AP0487_PETR	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m :	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO :	4,218
CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k) :	0,986	IDADE :	2 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	79,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$) :	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Petrucci Administracao		
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-937150152
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	9.915,25		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.011,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	6.714,22		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,6772		
VAGAS	-1.189,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

67

IMÓVEL B:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/12/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tibagi		NÚMERO : 103	
COMP. : Ref.: 22313	BAIRRO : Santa Maria	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 500,00	TESTADA - (cf) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 75,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 85,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	AFTO/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\$) : 603.790,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Damasco Imóveis			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-42281111		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.245,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	632,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.442,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0272
VAGAS	-434,73	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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:12, sob o número WSB025704419453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008822-03.2021.8.26.0564 e código d15TZuTL.

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

68

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Tibagi		NÚMERO : 113
COMP. : Ref. : 22894	BAIRRO :	Santa Maria	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
CEP :	UF :	SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE :	11 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,49	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	18,90	TOTAL M² :	91,39
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	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\$) :	718.560,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Damasco Imóveis		
CONTATO :	Corretor		
TELEFONE :	(11)-42281111		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	8.921,29		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	7.850,73		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,8800		
VAGAS	-1,070,55	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

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

69

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Tibagi	NÚMERO :	140
COMP. : Ref.:	GD0572	BAIRRO :	Santa Maria
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SAO CAETANO DO SUL - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular	TAXA :	0,00
COEF. DEP. (k) :	0,784	IDADE :	22 anos
FRAÇÃO :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	73,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$):	620.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Metropolis Brokers		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-35653530
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			7.643,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	865,78	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			8.050,99
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1.0533
VAGAS	-458,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

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

70

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/12/2025
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Tibagi		NÚMERO : 53
COMP. : Ref. : 4137	BAIRRO :	Santa Maria	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
CEP :	UF :	SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	106,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$) :	699.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Murano Imóvel		
CONTATO :	Corretor		
TELEFONE :	(11)-42281111		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	7.315,12		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	252,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	6.689,67		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,9145		
VAGAS	-877,81	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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

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

71

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/12/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tibagi		NÚMERO : 53	
COMP. : Ref.: 4138Jo	BAIRRO : Santa Maria	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	106,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	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\$):	699.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Murano Imóvel		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-42281111	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		7.315,12	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	252,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.689,67	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,9145	
VAGAS	-877,81	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

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

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

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