

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 0008393-31.2024.8.26.0564

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Reqte: **GUSTAVO GIUSTI E OUTRA.**

Reqdo: **CMX2 EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar a retificação das informações no escopo do Laudo de Avaliação. Apresenta a seguir:

LAUDO RETIFICADO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

2

ÍNDICE

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| I. PRELIMINARES | PÁG. 03 |
| II. VISTORIA | PÁG. 03 |
| III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO | PÁG. 11 |
| IV. VALOR DO IMÓVEL | PÁG. 27 |
| V. CONCLUSÃO | PÁG. 28 |
| VI. ENCERRAMENTO | PÁG. 28 |

ANEXO

I – Pesquisa Imobiliária.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2026 às 14:08, sob o número WBSO26701148484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código IcEus7q7.

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

3**I. - PRELIMINARES.**

O objetivo do presente trabalho é realizar a retificação das informações apresentados no escopo do Laudo de Avaliação de fls. 366/398.

O Perito, quando da apresentação do Laudo de Avaliação de fls. 366/398, cometeu um equívoco ao ofertar os dados extraídos da matrícula de fls. 36/39. Conforme petição de fls. 268/269, apresentada pelo Patrono do Requerente, o imóvel avaliando trata-se do apartamento nº 11, localizado no 1º andar, matriculado sob nº 90.902, conforme descrito a seguir:

O presente trabalho objetiva a avaliação do **Apartamento nº 11, localizado no 1º Andar, e vaga de garagem nº 26**, Condomínio Privilégi Residencial, situado à Rua Fuad Mussa Cheid, nº 115, Planalto, Cidade de São Bernardo do Campo – SP, matriculado sob nº 90.902, no 2º CRI de São Bernardo do Campo.

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 11, localizado no 1º Andar, e vaga de garagem nº 26**, Condomínio Privilégi Residencial, situado à Rua Fuad Mussa Cheid, nº 115, Planalto, Cidade de São Bernardo do Campo - SP, conforme mapa de localização abaixo:

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

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

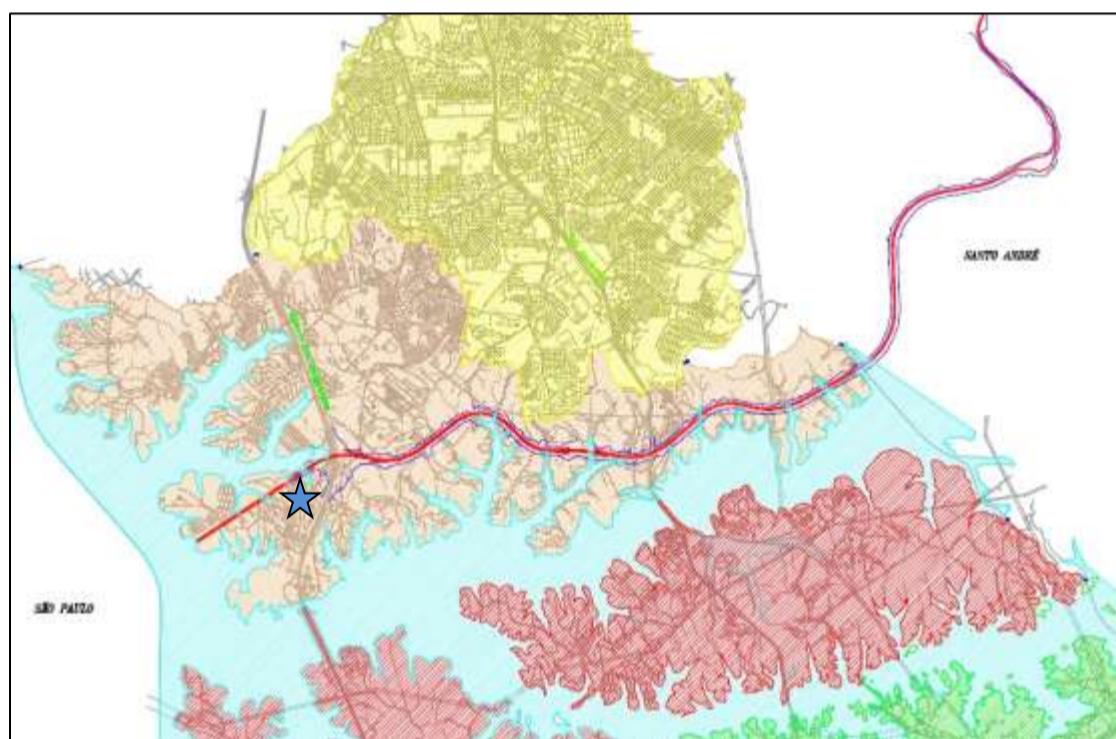
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD1.



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.

II.4 - DO APARTAMENTO.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º ANDAR do CONDOMÍNIO PRIVILEGE RESIDENCIAL, situado na Rua Fuad Mussa Cheid, nº 115, esquina com a Rua Jorge Ordonhes, Jardim São Francisco. **ÁREA:** Com área privativa real de 54,620m², área privativa acessória de 10,120m², correspondente a uma (01) vaga de garagem simples, conforme vinculação adiante formulada, o que totalizará a área privativa real total de 64,740m²; área de uso comum real total de 32,012m²; área real total da unidade (privativa + comum) de 96,752m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0162880, e uma fração de 1,62880% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. **CONFRONTAÇÃO:** No sentido de quem os adentrarão, pela frente, confrontarão com hall, com a caixa de escadas, e com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado direito, confrontarão com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado esquerdo, confrontarão com os apartamentos de final "2" do primeiro ao décimo quinto pavimento superior-tipo, e com o espaço aéreo comum do empreendimento; e, pelos fundos, confrontarão com o espaço aéreo comum do empreendimento. **VAGA DE GARAGEM:** Cabe a este apartamento a vaga privativa de nº 26 Simples/descoberta, situada no pavimento Térreo. O CONDOMÍNIO PRIVILEGE RESIDENCIAL acha-se construído em um terreno com área de 837,15m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 69.479, deste Registro Imobiliário.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

| | | |
|---|-------|---|
| Livro nº 2 - Registro Geral | | CNM: 112524.2.0090902-86 |
| Matrícula | Ficha |  2º Oficial de Registro de Imóveis São Bernardo do Campo - S.P. CNM - 112524.2.0090902-86 S.B. do Campo, 06 de março de 2023. |
| 90902 | 1 | |
| <p>IMÓVEL :- O APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º ANDAR do CONDOMÍNIO PRIVILÉGE RESIDENCIAL, situado na Rua Fuad Mussa Cheid, nº 115, esquina com a Rua Jorge Ordonhes, Jardim São Francisco. ÁREA: Com área privativa real de 54,620m², área privativa acessória de 10,120m², correspondente a uma (01) vaga de garagem simples, conforme vinculação adiante formulada, o que totalizará a área privativa real total de 64,740m²; área de uso comum real total de 32,012m²; área real total da unidade (privativa + comum) de 96,752m², equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0162880, e uma fração de 1,62880% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. CONFRONTAÇÃO: No sentido de quem os adentrarão, pela frente, confrontarão com hall, com a caixa de escadas, e com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado direito, confrontarão com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado esquerdo, confrontarão com os apartamentos de final "2" do primeiro ao décimo quinto pavimento superior-tipo, e com o espaço aéreo comum do empreendimento; e, pelos fundos, confrontarão com o espaço aéreo comum do empreendimento. VAGA DE GARAGEM: Cabe a este apartamento a vaga privativa de nº 26 Simples/descoberta, situada no pavimento Térreo. O CONDOMÍNIO PRIVILÉGE RESIDENCIAL acha-se construído em um terreno com área de 837,15m2, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 69.479, deste Registro Imobiliário. Inscrição Municipal nº 015.034.010.000.</p> | | |

Inscrição Municipal nº 015.034.010.000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2026 às 14:08, sob o número WSB026701148484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código ICUs7q7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26/04/2026, 02:38
PMSBC - FIC



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

Data: 26/04/2026 Hora: 02:38:15
 Inscr. Imobiliária: 015-034-010-0

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

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

ORIGEM DO IMÓVEL

Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 JARDIM SÃO FRANCISCO

Lote: 14-15-16 Quadra: 4

Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

Macrozoneamento: MUC
 Zoneamento: ZUD1
 Zonas Especiais
 Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 34

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

Setor:

BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento
 Sub Área

HIDROGRAFIA

Curso d'água
 Nascente
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal Planta:
 Estadual Planta:
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

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

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2026 às 14:08, sob o número WBSO26701148484. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código ICeUs7q7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

26/04/2026, 02:38 PMSBC - FIC

Área Tombada.
 Lote Declive 45°

INTERFERÊNCIA NO LOTE

| | |
|--|-------------------|
| Tipo de Interferência | Observação |
| <input type="checkbox"/> Faixa Non Aedificandi | |
| <input type="checkbox"/> Instituição de Serviço | |
| <input type="checkbox"/> Ocupação Administrativa | |

LOGRADOUROS

| | | | | | | | | |
|----------------------|------------|------------|-------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------|
| RUA FUAD MUSSA CHEID | Larg. Ofic | Larg. Real | Recuo | Obs. | Denomin. Oficial | Denomin. Social | Oficial | Hierarquia |
| RUA JORGE ORDONHES | 12 m | 9 m | 5 m | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | COLETORA LOCAL |

Observação:

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

Observação:

Área do Lote = 857,59 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

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

https://geo.saobemardo.sp.gov.br/s/Fic/Saida.mvc/fic 2/2

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2026 às 14:08, sob o número WSB026701148484. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código lcEus7q7.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**10****II.4.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Residencial denominado “*Condomínio Privilégi Residencial*” é composto por 1 torre, com 4 apartamentos residenciais por andar, salão de festas, área de churrasqueira, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- Sala de estar, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

- **Área privativa do Apto:** = 57,74 m².
- **Área privativa da Vagas:** = 10,01 m².
- **Conservação:** Entre Novo e Regular.
- **Idade aparente:** 3 anos.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da entrada do condomínio.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista do salão de festas.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 05

Outra vista do salão de festas.



FOTO 06

Vista da área de churrasqueira.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



FOTO 07

Vista do hall dos elevadores.



FOTO 08

Vista da entrada porta de entrada do apartamento avaliando.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 09

Vista da sala de estar do apartamento avaliando.



FOTO 10

Vista da cozinha.

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



FOTO 11

Vista da área de serviço.



FOTO 12

Vista 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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17



FOTO 13

Vista do banheiro.



FOTO 14

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

- 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

19

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

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 se pode 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 dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

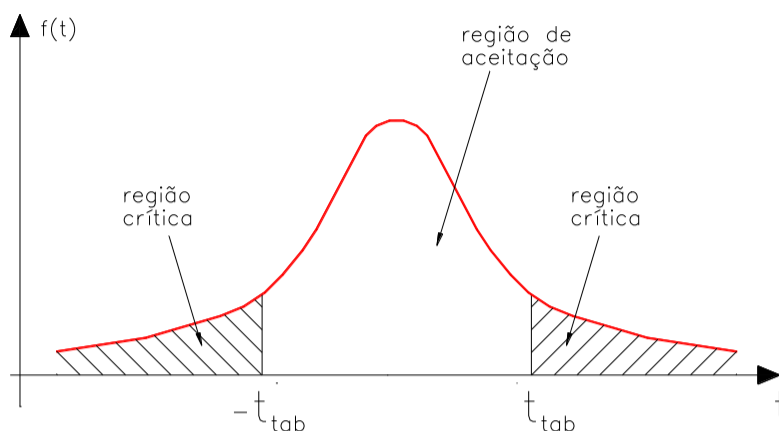
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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.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

24

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 6.938,25 | 6.521,96 | 0,9400 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 7.234,20 | 6.800,15 | 0,9400 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 6.905,37 | 6.491,05 | 0,9400 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 7.234,20 | 6.800,15 | 0,9400 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 6.987,58 | 6.568,32 | 0,9400 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Fuad Mussa Cheid ,115 | 7.563,03 | 7.109,24 | 0,9400 |

• **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 abril/2026;**

• **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 | 6.938,25 | 6.521,96 |
| 2 | 7.234,20 | 6.800,15 |
| 3 | 6.905,37 | 6.491,05 |
| 4 | 7.234,20 | 6.800,15 |
| 5 | 6.987,58 | 6.568,32 |
| 6 | 7.563,03 | 7.109,24 |

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

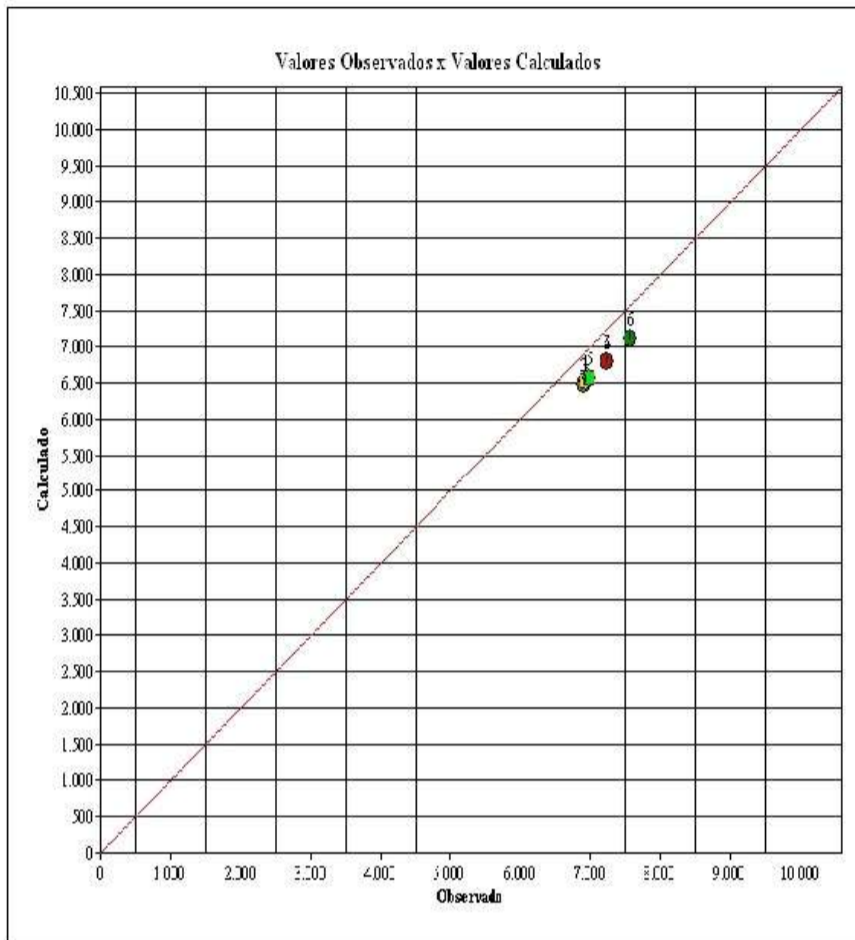
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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



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

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SBC - Planalto - Rua Fuad Mussa Cheid DATA : 24/04/2026
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Setor: 034
 Quadra: 010

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 3 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | 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 05/05/2026 às 14:08, sob o número WBSO26701148484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código IcEus7q7.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

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 11

Valor Unitário = R\$ 6.715,14/m²
 Área útil..... = 54,740 m²
 Área das vagas..... = 10,01 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (54,74 \text{ m}^2 + 10,01 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 6.715,14/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 434.738,16$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2026 às 14:08, sob o número WSB026701148484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código lcEus7q7.

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

28

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor **Apartamento nº 11, localizado no 1º Andar, e vaga de garagem nº 26**, Condomínio Privilégi Residencial, situado à Rua Fuad Mussa Cheid, nº 115, Planalto, Cidade de São Bernardo do Campo - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

R\$ 435.000,00**(Quatrocentos e trinta e cinco mil reais)****Válido para abril de 2.026.****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 28 (vinte e oito) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 05 de maio de 2.026.

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

ANEXO I Pesquisa Imobiliária

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| DADOS DA FICHA 1 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2026 | | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO : Rua Fuad Mussa Cheid | | | NÚMERO : 115 | | |
| COMP.: Ref.: 154409 | BAIRRO : Planalto | | CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: | 857,59 | TESTADA - (cf) m : | 20,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 42,88 |
| 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 : b - entre novo e regular | |
| COEF. DEP. (k) : | 0,979 | IDADE : 3 anos | FRAÇÃO : | 0,00 | TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0 |
| DIMENSÕES | | | | | |
| A. PRIVATIVA M²: | 54,74 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 10,01 TOTAL M² : 64,75 |
| EDIFÍCIO | | | | | |
| DORMITÓRIOS : | 2 | SUÍTES : | 0 | W.C. : | 1 |
| ELEVADORES : | 0 | PLAYGROUND : | 0 | QUARTO EMPREGADAS : | 0 |
| | | | | SUPERIORES : | 0 |
| | | | | PISCINA : | 0 |
| | | | | APTO/ANDAR : | 0 |
| | | | | SALÃO DE FESTAS : | 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\$) : | 422.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Guaira Imóveis | | | | |
| CONTATO : | Corretor | | | | TELEFONE : (11)-41267300 |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------|------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 6.938,25 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 6.521,96 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9400 |
| VAGAS | -416,30 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 2 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : | SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : | 24/04/2026 |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : | 0,00 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : | Rua Fuad Mussa Cheid | NÚMERO : | 115 |
| COMP.: Ref.: 6640 | BAIRRO : Planalto | CIDADE : | SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: | 857,59 | TESTADA - (cf) m : | 20,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Irregular |
| TOPOGRAFIA : | plano | PROF. EQUIV. (Pe) : | 42,88 |
| 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 : | | b - entre novo e regular | |
| COEF. DEP. (k) : | 0,979 | IDADE : | 3 anos |
| FRAÇÃO : | 0,00 | TAXA : | 0,00 |
| VAGAS COB.: | 1 | VAGAS DESCOB.: | 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA M²: | 54,74 | ÁREA COMUM M² | 0,00 |
| GARAGEM M² | 10,01 | TOTAL M² : | 64,75 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS : | 2 | SUITES : | 0 |
| W.C. : | 1 | QUARTO EMPREGADAS : | 0 |
| ELEVADORES : | 0 | PISCINA : | 0 |
| PLAYGROUND : | 0 | SALÃO DE FESTAS : | 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\$) : | 440.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | | 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | Proh Imóveis | | |
| CONTATO : | Corretor | TELEFONE : | (11)-42320444 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| VAGAS | -434,05 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 7.234,20 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 6.800,15 |
| | | VARIAÇÃO : | 0,9400 |

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 3 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : | SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : | 24/04/2026 |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : | 0,00 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : | Rua Fuad Mussa Cheid | NÚMERO : | 115 |
| COMP.: Ref.: 6978 | BAIRRO : Planalto | CIDADE : | SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: | 857,59 | TESTADA - (cf) m : | 20,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Irregular |
| TOPOGRAFIA : | plano | PROF. EQUIV. (Pe) : | 42,88 |
| 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 : | b - entre novo e regular | | |
| COEF. DEP. (k) : | 0,979 | IDADE : | 3 anos |
| FRAÇÃO : | 0,00 | TAXA : | 0,00 |
| VAGAS COB.: | 1 | VAGAS DESCOB.: | 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA M²: | 54,74 | ÁREA COMUM M² | 0,00 |
| GARAGEM M² | 10,01 | TOTAL M² : | 64,75 |
| 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\$) : | 420.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 | | |
| IMOBILIÁRIA : | Proh Imóveis | | |
| CONTATO : | Corretor | | TELEFONE : (11)-42320444 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| VAGAS | -414,32 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 6.905,37 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 6.491,05 |
| | | VARIAÇÃO : | 0,9400 |

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : | SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : | 24/04/2026 |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : | 0,00 |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : | Rua Fuad Mussa Cheid | NÚMERO : | 115 |
| COMP.: Ref.: Priviléo | BAIRRO : Planalto | CIDADE : | SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: | 857,59 | TESTADA - (cf) m : | 20,00 |
| ACCESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Irregular |
| TOPOGRAFIA : | plano | PROF. EQUIV. (Pe) : | 42,88 |
| 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 : | b - entre novo e regular | | |
| COEF. DEP. (k) : | 0,979 | IDADE : | 3 anos |
| FRAÇÃO : | 0,00 | TAXA : | 0,00 |
| VAGAS COB.: | 1 | VAGAS DESCOB.: | 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA M²: | 54,74 | ÁREA COMUM M² | 0,00 |
| GARAGEM M² | 10,01 | TOTAL M² : | 64,75 |
| 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\$) : | 440.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 | | |
| IMOBILIÁRIA : | Proh Imóveis | | |
| CONTATO : | Corretor | | TELEFONE : (11)-42320444 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| VAGAS | -434,05 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 7.234,20 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 6.800,15 |
| | | VARIAÇÃO : | 0,9400 |

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fuad Mussa Cheid NÚMERO : 115
 COMP.: Ref.: 523597 BAIRRO : Planalto CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 857,59 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,88
 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: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,979 IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,01 TOTAL M²: 64,75

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\$): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Auxiliadora Predial
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-23556409
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
| | | 6.987,58 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| | | 6.568,32 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| | | 0,9400 |
| VAGAS | -419,25 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 6 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: | SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: | 24/04/2026 |
| SETOR: | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: | 0,00 |
| CHAVE GEOGRÁFICA: | | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: | Rua Fuad Mussa Cheid | NÚMERO: | 115 |
| COMP.: Ref.: | AP7802 | BAIRRO: | Planalto |
| CEP: | UF: | CIDADE: | SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: | 857,59 | TESTADA - (cf) m: | 20,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Irregular |
| TOPOGRAFIA: | plano | PROF. EQUIV. (Pe): | 42,88 |
| 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: | b - entre novo e regular | | |
| COEF. DEP. (k): | 0,979 | IDADE: | 3 anos |
| FRAÇÃO: | 0,00 | TAXA: | 0,00 |
| VAGAS COB.: | 1 | VAGAS DESCOB.: | 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA M²: | 54,74 | ÁREA COMUM M² | 0,00 |
| GARAGEM M² | 10,01 | TOTAL M²: | 64,75 |
| 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\$): | 460.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 | | |
| IMOBILIÁRIA: | P7 Imóveis | | |
| CONTATO: | Corretor | | TELEFONE: (11)-44763003 |
| OBSERVAÇÃO: | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 0,00 | FT ADICIONAL 02: | 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: | 0,00 |
| VAGAS | -453,78 | FT ADICIONAL 04: | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: | 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: | 7.563,03 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: | 7.109,24 |
| | | VARIAÇÃO: | 0,9400 |

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 05/05/2026 às 14:08, sob o número WBSO26701148484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008393-31.2024.8.26.0564 e código ICeUs7q7.