

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

---

**1**

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

**PROCESSO Nº 0011726-54.2025.8.26.0564**

***Ação:* LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**

***Reqte:* LUANA MONTEIRO ALVES DA SILVA.**

***Reqdo:* LUCAS GARCIA TORRES.**

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ÍNDICE**

<b>I. PRELIMINARES</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>II. VISTORIA</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>PÁG. 11</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 28</b>
<b>V. CONCLUSÃO</b>	<b>PÁG. 29</b>
<b>VI. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 29</b>

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

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

---

**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do Apartamento nº 53, localizado no 5º Andar, Bloco Acácia, Residencial Moratta Parque Espacial, situado à Rua Eliza da Silva Frezalone, nº 370, Bairro dos Casa, Cidade de São Bernardo do Campo - SP.

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

**II. - VISTORIA.**

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

---

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

4

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel avaliado será Apartamento nº 53, localizado no 5º Andar, Bloco Acácia, Residencial Moratta Parque Espacial, situado à Rua Eliza da Silva Frezolone, nº 370, Bairro dos Casa, 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 4ª Zona Incorporações Padrão Simples 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@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:** UNIDADE AUTÓNOMA APARTAMENTO Nº 53, LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR V OU 5º ANDAR do BLOCO ACÁCIA, integrante do RESIDENCIAL MORATTA PARQUE ESPACIAL, situado na Rua Eliza da Silva Frezalone nº 370. AREA: Possui área privativa de 42,040m<sup>2</sup>, área comum de 31,748m<sup>2</sup> (sendo 26,038m<sup>2</sup> coberta e 5,710m<sup>2</sup> descoberta), já incluindo o direito de uso de 01 (uma) vaga de motocicleta, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 73,788m<sup>2</sup> e a área total edificada de 68,078m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,003156 no solo e nas outras partes do condomínio. VAGA DE GARAGEM: Cabe a este apartamento o direito ao uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de motocicleta de porte pequeno padrão nacional, de uso comum, individual e indeterminada, localizada na garagem do condomínio. CONFRONTAÇÕES: As confrontações possuem como referência de quem da Rua Eliza da Silva Frezalone olhar para as unidades autônomas conforme desenho abaixo. O BLOCO ACACIA acha-se construído em terreno com a área de 3.081,19m<sup>2</sup>, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 71.631, deste Registro Imobiliário. Inscrição Municipal número 024.019.167.000 (Em Area Maior).

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula: **88888**      Ficha: **1**

**2º Oficial de Registro de Imóveis**  
 São Bernardo do Campo - S.P.  
 CNS nº 11.252-4  
 S.B. do Campo, 24 de maio de 2023.

**IMÓVEL** :- UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 53, LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR V OU 5º ANDAR do BLOCO ACÁCIA, integrante do RESIDENCIAL MORATTA PARQUE ESPACIAL, situado na Rua Eliza da Silva Frezalone nº 370. **ÁREA:** Possui área privativa de 42,040m², área comum de 31,748m² (sendo 26,038m² coberta e 5,710m² descoberta), já incluindo o direito de uso de 01 (uma) vaga de motocicleta, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 73,788m² e a área total edificada de 68,078m², correspondendo a fração ideal de 0,003156 no solo e nas outras partes do condomínio. **VAGA DE GARAGEM:** Cabe a este apartamento o direito ao uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de motocicleta de porte pequeno padrão nacional, de uso comum, individual e indeterminada, localizada na garagem do condomínio. **CONFRONTAÇÕES:** As confrontações possuem como referência de quem da Rua Eliza da Silva Frezalone olhar para as unidades autônomas conforme desenho abaixo. O BLOCO ACÁCIA acha-se construído em terreno com a área de 3.081,19m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 71.631, deste Registro Imobiliário. Inscrição Municipal número 024.019.167.000 (Em Área Malor). (Prenotação nº 304851 de 10/05/2023)

**Inscrição Municipal nº 024.019.167.000.**

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otUJ.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

28/04/2026, 02:10

PMSBC - FIC

[pdf](#)



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

Data: 28/04/2026 Hora: 02:10:06

Inscr. Imobiliária: 024-019-167-0

**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 RESIDENCIAL MORATTA PARQUE ESPACIAL**

Lote: ÁREA B

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:**

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

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

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 58

**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 Heliponto: HELIPONTO FELTRINS - PORTARIA 62/ICA-03/03/2017, HELIPONTO VOLKSWAGEM - PORTARIA ICA 911/SAGA 15/12/2022

<https://geo.saobernardo.sp.gov.br/s/Fic/Saida.mvofic>

1/2

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WBSO26701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

28/04/2026, 02:10

PMSBC - FIC

- Área Tombada.
- Lote Declive 45°

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência**

- Faixa Non Aedificandi 2 m
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa 2 m

**Observação**

**LOGRADOURO**

RUA ELIZA DA SILVA FREZOLONE

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
14 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

**Observação:**

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

**Observação:** IMÓVEL CONFRONTANTE COM ÁREA PÚBLICA

Área do Lote = 3081,19 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/sFic/Saida.mvc/fic>

2/2

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

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

O Residencial denominado “*Residencial Moratta Parque Espacial*” é composto por 4 torres, com 4 apartamentos residenciais por andar, Piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, churrasqueira, academia, brinquedoteca e salão de festas, elevadores e vagas de garagem.

**II.4.2 - DO APARTAMENTO.**

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- Sala de estar/jantar, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.
- **Área privativa do Apto:** ..... = 42,040 m<sup>2</sup>.
- **Área privativa da Vagas:** ..... = 10,00 m<sup>2</sup>.
- **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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.**



**FOTO 01**

Vista da fachada.



**FOTO 02**

Vista da área de uso comum.

---

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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**

Outra vista da garagem.

---

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSBO26701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 05

Vista da quadra poliesportiva.



FOTO 06

Vista da piscina.

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



**FOTO 07**

Vista da academia.



**FOTO 08**

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 09

Vista da brinquedoteca.



FOTO 10

Vista do salão de jogos.

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



**FOTO 11**

Vista do hall do elevador.



**FOTO 12**

Vista da sala de estar/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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17



FOTO 13

Vista da cozinha.

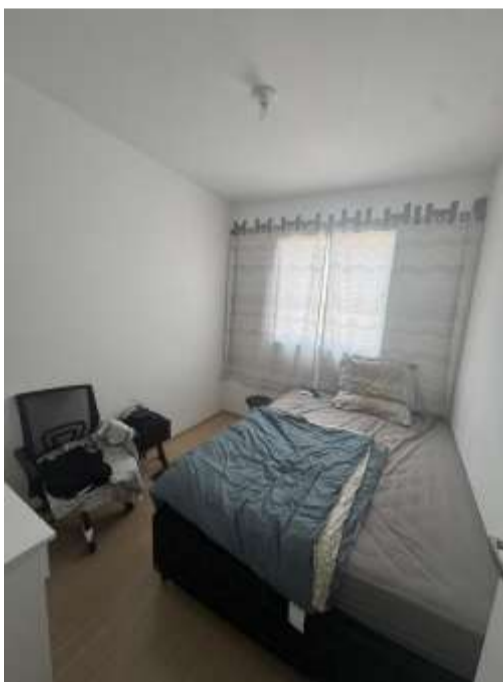


FOTO 14

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSBO26701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

18



FOTO 15

Vista do banheiro.



FOTO 16

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otlJ.

## **- 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 TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173

20

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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:**

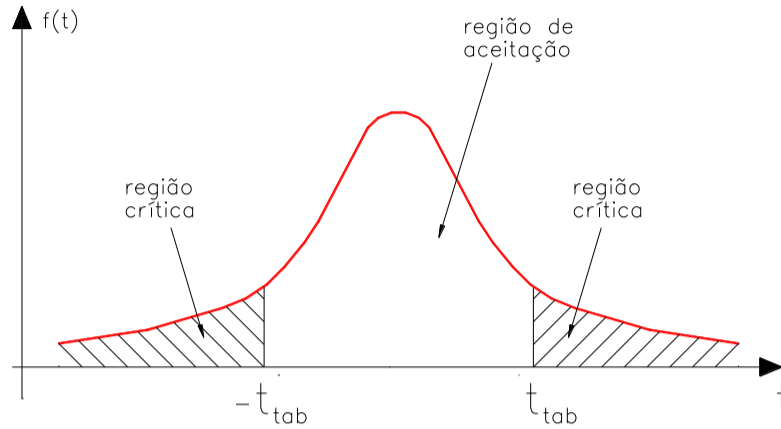
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

25

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.492,86	6.893,43	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.492,86	6.893,43	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.492,86	6.893,43	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.492,86	6.893,43	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	10.168,89	8.615,48	0,8472
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	8.862,99	7.509,07	0,8472
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.706,95	7.090,39	0,9200
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Eliza da Silva Frezalone ,370	7.706,95	7.090,39	0,9200

• **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	7.492,86	6.893,43
2	7.492,86	6.893,43
3	7.492,86	6.893,43
4	7.492,86	6.893,43
5	10.168,89	8.615,48
6	8.862,99	7.509,07
7	7.706,95	7.090,39
8	7.706,95	7.090,39

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

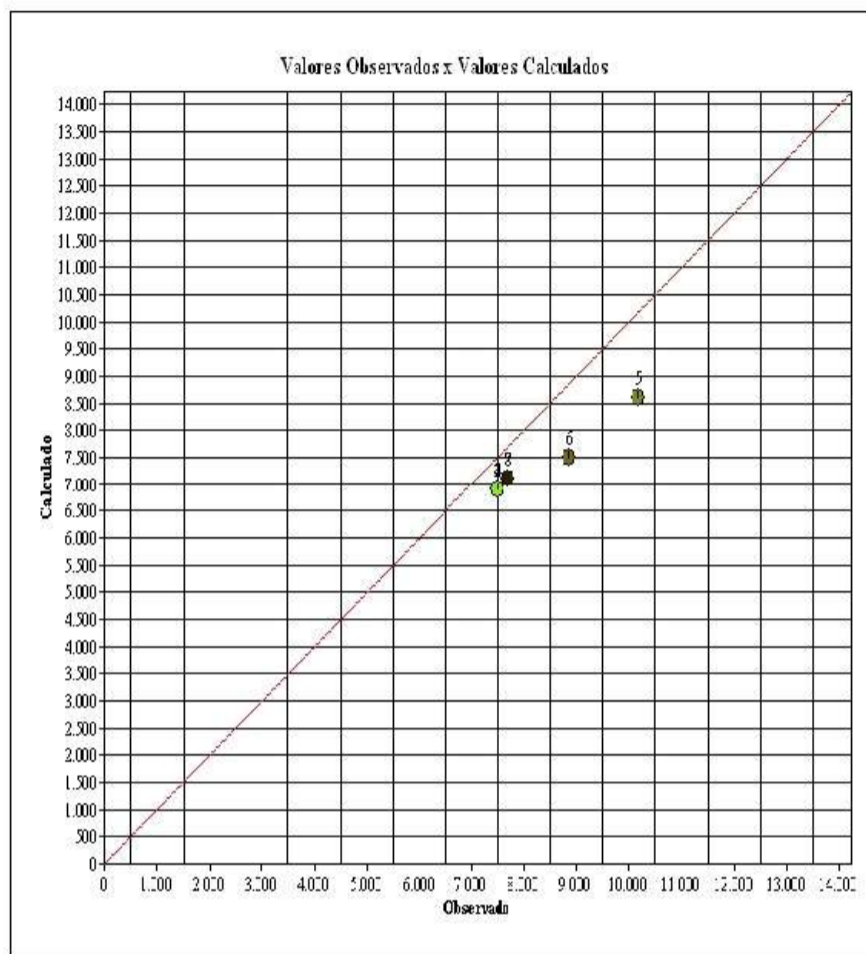
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 : SBC - Bairro dos Casa - Rua Eliza da Silva Frezalone      DATA : 27/04/2026  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8  
 OBSERVAÇÃO :  
 Setor: 019  
 Quadra: 167

### 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 simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,08

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Eliza da Silva Frezalone 370 Bairro dos Casa SAO PAULO - SP Data : 27/04/2026  
 Cliente : Rodrigo Tardelli Edificação m² : 42,04 Modalidade : Venda  
 Área terreno m² : 3.081,19

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.052,15  
 Desvio Padrão : 973,03  
 - 30% : 5.636,51  
 + 30% : 10.467,80

Coefficiente de Variação : 12,0800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.234,88  
 Desvio Padrão : 596,34  
 - 30% : 5.064,42  
 + 30% : 9.405,35

Coefficiente de Variação : 8,2400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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 dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores <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\$): 7.234,88

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.936,54  
 INTERVALO MÁXIMO : 7.533,22

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.936,55  
 INTERVALO MÁXIMO : 7.533,21

### 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**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 53**

Valor Unitário ..... = R\$ 7.234,88/m<sup>2</sup>

Área útil..... = 42,040 m<sup>2</sup>

Área das vagas..... = 10,00 m<sup>2</sup>

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (42,04 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 7.234,88/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 376.503,16$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSB026701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otUJ.

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

29

**V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o Apartamento nº 53, localizado no 5º Andar, Bloco Acácia, Residencial Moratta Parque Espacial, situado à Rua Eliza da Silva Frezolone, nº 370, Bairro dos Casa, Cidade de São Bernardo do Campo - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

**R\$ 377.000,00****(Trezentos e setenta e sete mil reais)****Válido para abril de 2.026.****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 29 (vinte e nove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Bernardo do Campo, 06 de maio de 2.026.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO E URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173  
ASSINATURA DIGITAL

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

**ANEXO I**  
**Pesquisa Imobiliária**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 1</b>						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/04/2026			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO: Rua Eliza da Silva Frezalone			NÚMERO: 370			
COMP.: Ref.: 207022	BAIRRO: Bairro dos Casa		CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP			
CEP:	UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS:</b>						
<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				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	3.081,19	TESTADA - (cf) m:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	102,71	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	3,958	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
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	42,04	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00	
TOTAL M²:		52,04				
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
SUPERIORES:		0	APTO/ANDAR:	0	PISCINA:	0
SALÃO DE FESTAS:		0				
SUB-SOLOS:		0				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Guaira Imóveis					
CONTATO:	Corretor				TELEFONE:	(11)-41267300
OBSERVAÇÃO:						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.492,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.893,43
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9200
VAGAS	-599,43	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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WSBO26701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9atUJ.

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

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Eliza da Silva Frezalone			NÚMERO : 370		
COMP.: Ref.: 207351	BAIRRO : Bairro dos Casa		CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	3.081,19	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	102,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,958	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
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	42,04	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00
				TOTAL M² :	52,04
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Guaira Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.492,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.893,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9200
VAGAS	-599,43	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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

32

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : Rua Eliza da Silva Frezalone NÚMERO : 370  
COMP.: Ref.: 147808 BAIRRO : Bairro dos Casa 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: 3.081,19 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 102,71  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 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: 42,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,04

**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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Guaira Imóveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-41267300  
OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.492,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.893,43
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9200
VAGAS	-599,43 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	27/04/2026
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO :	Rua Eliza da Silva Frezalone	NÚMERO :	370
COMP.: Ref.:	165905	BAIRRO :	Bairro dos Casa
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	3.081,19	TESTADA - (cf) m :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	102,71
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,958
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	42,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	52,04
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	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			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
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
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-599,43	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7.492,86
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.893,43
		VARIAÇÃO :	0,9200

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Eliza da Silva Frezalone		NÚMERO : 370	
COMP.: Ref.: 10774	BAIRRO : Bairro dos Casa	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	3.081,19	TESTADA - (cf) m :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	102,71
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	4,354
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	42,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	52,04
<b>EDIFÍCIO</b>			
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	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	475.000,00
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 :	-739,90	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-813,51	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	10.168,89
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.615,48
		VARIAÇÃO :	0,8472

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 06/05/2026 às 09:38, sob o número WBSO26701156762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011726-54.2025.8.26.0564 e código qDY9otUJ.

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

35

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/04/2026
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO:	Rua Eliza da Silva Frezalone	NÚMERO:	370
COMP.: Ref.: 12080	BAIRRO: Bairro dos Casa	CIDADE:	SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	3.081,19	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	102,71
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	4,354
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	42,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	52,04
<b>EDIFÍCIO</b>			
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	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	414.000,00
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:	-644,88	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	-709,04	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.862,99
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.509,07
		VARIAÇÃO:	0,8472

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eliza da Silva Frezalone NÚMERO : 370  
 COMP.: Ref.: AP8183 BAIRRO : Bairro dos Casa 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: 3.081,19 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 102,71  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 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: 42,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,04

#### 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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Otacilia Imoveis Ltda  
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-43391845  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.706,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.090,39
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9200
VAGAS -616,56	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)

[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

37

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 8**NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : Rua Eliza da Silva Frezalone NÚMERO : 370  
COMP.: Ref.: 19724 BAIRRO : Bairro dos Casa 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: 3.081,19 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 102,71  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 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: 42,04 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 52,04

**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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Yes Abc Imoveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-27744504  
OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.706,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.090,39
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9200
VAGAS -616,56	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

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

E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)