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

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.

PROCESSO Nº 1056519-2015.8.26.0002/01

***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte*: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE PENINSULA TORRE A E TORRE B.**
***Reqdo*: ERICK MIYASAKI.**

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

L A U D O

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES PÁG. 03

II. VISTORIA PÁG. 03

III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PÁG. 09

IV. VALOR DO IMÓVEL PÁG. 19

V. CONCLUSÃO PÁG. 20

VI. QUESITOS PÁG. 21

VII. ENCERRAMENTO PÁG.23

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.

II – Cálculos.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", situado à Rua Barão de Castro Lima, nº 52, Real Parque, São Paulo/SP.

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

II. - VISTORIA.

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

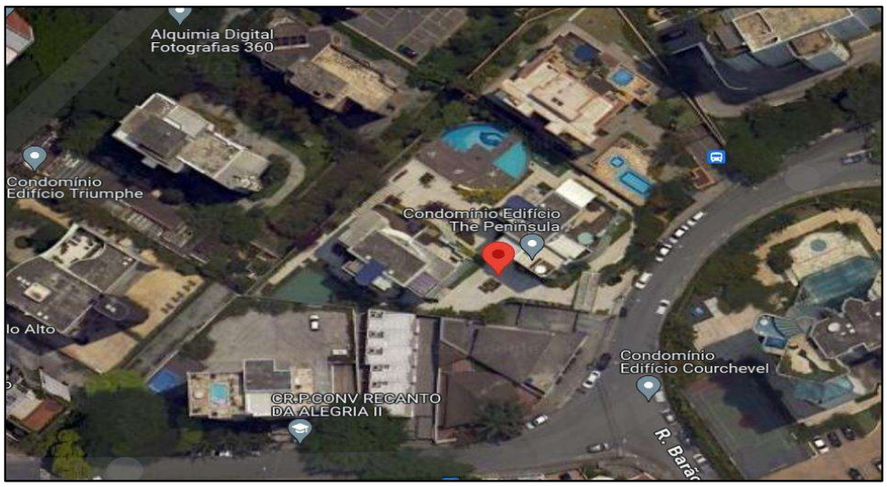
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", situado à Rua Barão de Castro Lima, nº 52, Real Parque, São Paulo/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 **6ª Zona** Incorporações Padrão Alto das "**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** do **IBAPE.**

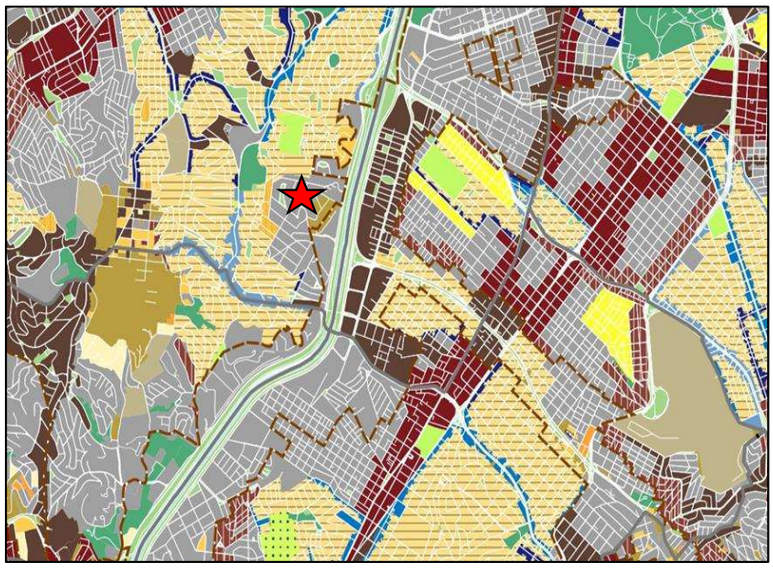
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM – Zona Mista.



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

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

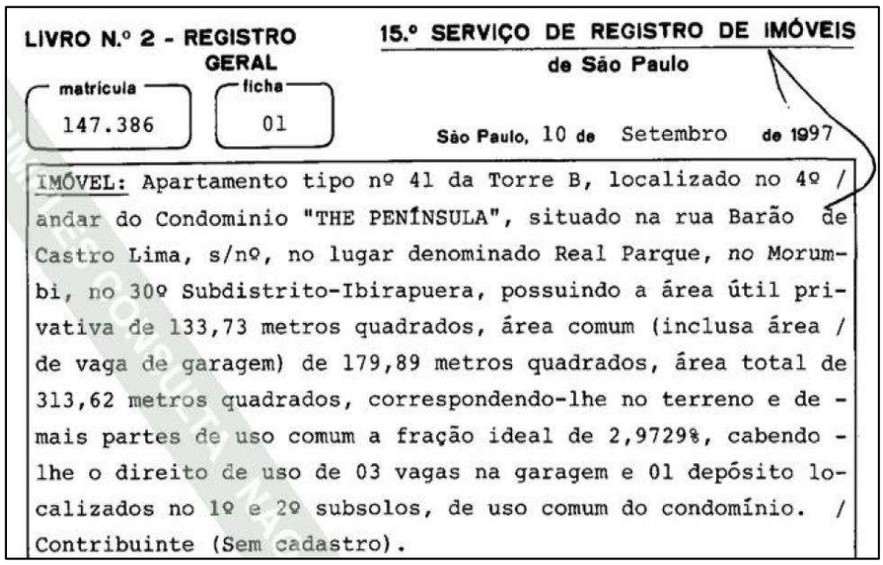
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: *Apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", situado na Rua Barão de Castro Lima, no lugar denominado Real Parque, no Morumbi, no 30º Suddistrito – Ibirapuera, possuindo a área útil privativa de 133,73 metros quadrados, área comum (inclusa área / de vaga de garagem), de 179,89 metros quadrados, área total 313,62 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno e de mais partes de uso comum a fração ideal de 2,9729%, cabendo-lhe o direito de uso de 03 vagas na garagem e 01 depósito localizados no 1º e 2º subsolos de uso comum do condomínio.*



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 147.386 | ficha 01

São Paulo, 10 de Setembro de 1997

IMÓVEL: Apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º / andar do Condominio "THE PENÍNSULA", situado na rua Barão de Castro Lima, s/nº, no lugar denominado Real Parque, no Morumbi, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área útil privativa de 133,73 metros quadrados, área comum (inclusa área / de vaga de garagem) de 179,89 metros quadrados, área total de 313,62 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno e de - mais partes de uso comum a fração ideal de 2,9729%, cabendo - lhe o direito de uso de 03 vagas na garagem e 01 depósito localizados no 1º e 2º subsolos, de uso comum do condomínio. / Contribuinte (Sem cadastro).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “THE PENÍNSULA” é composto por 2 torres, contendo 8 andares com 2 apartamentos por andar e 2 subsolos.

Constam na área comum do residencial: piscina, academia, quadras, sauna e salão de festas.

As garagens encontram-se situadas no subsolo, onde a unidade possui 3 vagas indeterminadas.

O condomínio possui: guarita, sistema de interfones, recuos e alamedas ajardinadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

1 suíte, 2 quartos, sala, lavabo, banheiro, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro para empregado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

Área útil ..... = 133,73 m²

-**Conservação:** Regular.

-**Idade aparente:** 26 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e dependências de empregado.

-**Paredes:** pintura na sala, quartos e suíte, possuindo revestimento em cerâmica na cozinha, lavandeira e banheiros.

-**Forros:** laje pintada em látex e forro em gesso tabicado nos banheiros e lavabo.

-**Outros:** caixilhos em alumínio.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 02

Vista da área externa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 03

Vista da quadra.



FOTO 04

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
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 05

Vista da brinquedoteca.



FOTO 06

Vista da academia.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 07

Vista do hall.



FOTO 08

Vista da sala do apartamento.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 09

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 10

Vista do terraço.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 11

Vista do lavabo.



FOTO 12

Vista do quarto 01.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 13

Vista do quarto 02.



FOTO 14

Vista do banheiro.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 15

Vista da suíte.



FOTO 16

Vista banheiro 2.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 17

Vista da cozinha.



FOTO 18

Vista da lavanderia.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



FOTO 19

Vista do banheiro para empregados.



FOTO 20

Vista do quarto para empregados.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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 2011”, 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, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário ..... = 6.081,97/m²

Área útil..... = 133,73 m²

Svaga = 30,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$\mathbf{V_i = (A_u + 0{,}5x\ Svaga)x\ V_u}$$

$$V_{Imóvel} = (133{,}73 + 0{,}5 \times 30{,}00\ m^2) \times R\$\ 6.081{,}97/m^2$$

$$\mathbf{V_{Imóvel} = R\$\ 904.571{,}40}$$

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", – Município de São Paulo/SP pelo "método comparativo direto", concluiu-se, atendendo "in totum" as "NORMAS 2011", para o local, com o valor (arredondado) de **R$ 905.000,00 (novecentos e cinco mil reais)** para dezembro de 2023.

O apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "THE PENÍNSULA", foi calculado em:

R$ 905.000,00
(novecentos e cinco mil reais)

Válido para dezembro de 2.023.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

VI - QUESITOS.

1) Informe o Sr. Perito o atual estado de todos os móveis eventualmente existentes, estes considerados como embutidos que não serão retirados do imóvel em caso de desocupação, bem como as louças sanitárias, pias, torneiras, esquadrias, portas, fechaduras, mármores, granitos e outros itens existentes no imóvel.

   RESPOSTA: Estado de conservação regular em seus itens de acabamento.

2) Informe o Sr. Perito o estado atual dos pisos do imóvel, bem como o tipo dos mesmos.

   RESPOSTA: Revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, revestimento cerâmico na cozinha lavanderia e dependências de empregado, onde tais revestimento possuem um estado de conservação regular.

3) Informe o Sr. Perito o estado atual das instalações elétricas e hidráulicas do imóvel, bem como informe eventual necessidade de revisões ou manutenções.

   RESPOSTA: As instalações estão em uso normal e necessitam de manutenções periódicas dentro do período de vida útil dos sistemas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

4) Informe o Sr. Perito o estado das paredes e tetos e respectiva pintura.

RESPOSTA: As paredes e tetos possuem estado de conservação regular, sendo pintura na sala, quartos e suíte e revestimento em cerâmica na cozinha, lavandeira e banheiros.

5) Considerando o desgaste natural pelo uso dos móveis, louças, pisos, instalações, pintura, entre outros, conforme indicados nos quesitos anteriores, poderia o Sr. Perito estimar quando haverá necessidade de reformas em substituição dos mesmos, ou ainda de quanto em quanto tempo haverá tal necessidade, de modo ao seu restabelecimento no estado atual.

RESPOSTA: Haverá a necessidade de manutenções periódicas, quando os elemento de acabamento e suas instalações deixarem de desempenhar o requerido, durante a vida útil, a durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender as funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

6) Pode o Sr. Perito estimar os custos aproximado para tais manutenções?

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

VII. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 18 de dezembro de 2.023.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/12/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE CASTRO LIMA NÚMERO : 52
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - 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: 2.181,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 72,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 134,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 134,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 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$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ITACOLOMY
CONTATO : REF: AP0599 TELEFONE : (11)-30269070
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.044,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.044,78
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/12/2023
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE CASTRO LIMA **NÚMERO :** 52
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - 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: 2.181,00 **TESTADA - (cf) m :** 30,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 72,70
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :**
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2.406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 **IDADE :** 26 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 134,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 134,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **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$) :** 938.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MESTRIA IMÓVEIS
CONTATO : REF: DI31775 **TELEFONE :** (11)-947224054
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.300,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/12/2023
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE CASTRO LIMA **NÚMERO :** 52
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - 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: 2.181,00 **TESTADA - (cf) m :** 30,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 72,70
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :**
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 **IDADE :** 26 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **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$) :** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : LLAFRAN NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: 4670 **TELEFONE :** (11)-27654040
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.884,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.884,62
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 15/12/2023
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE CASTRO LIMA **NÚMERO :** 52
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - 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: 2.181,00 **TESTADA - (cf) m :** 30,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 72,70
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :**
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 **IDADE :** 26 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **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$) :** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SPOT IMÓVEIS
CONTATO : REF: 380 **TELEFONE :** (11)-37550055
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.090,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.090,23
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/12/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE CASTRO LIMA NÚMERO : 52
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - 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: 2.181,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 72,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 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$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ESPAÇO DE IMÓVEIS
CONTATO : REF: NM383 TELEFONE : (11)-971306300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.090,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.090,23
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

ANEXO II

Cálculos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

I.1.ii **Grau de precisão:**

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

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

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

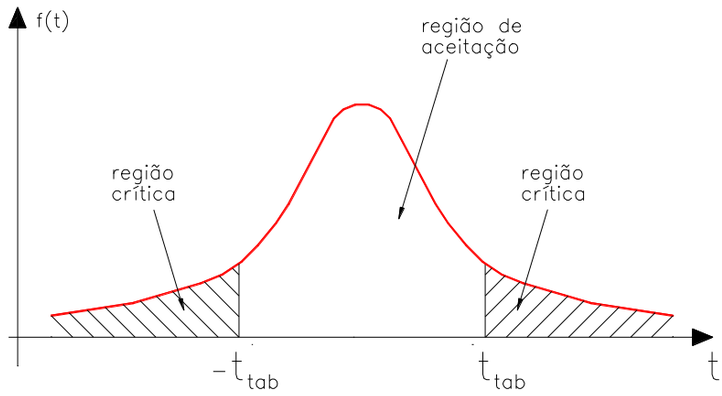
Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



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

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

Onde:

$\overline{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

AVALIAÇÃO

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

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA BARÃO DE CASTRO LIMA ,52	6.044,78	6.044,78	1,0000
☒ 2	RUA BARÃO DE CASTRO LIMA ,52	6.300,00	6.300,00	1,0000
☒ 3	RUA BARÃO DE CASTRO LIMA ,52	5.884,62	5.884,62	1,0000
☒ 4	RUA BARÃO DE CASTRO LIMA ,52	6.090,23	6.090,23	1,0000
☒ 5	RUA BARÃO DE CASTRO LIMA ,52	6.090,23	6.090,23	1,0000

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

•ATUALIZAÇÃO:Todos os elementos são válidos para o **mês de dezembro/2023;**

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

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.044,78	6.044,78
2	6.300,00	6.300,00
3	5.884,62	5.884,62
4	6.090,23	6.090,23
5	6.090,23	6.090,23

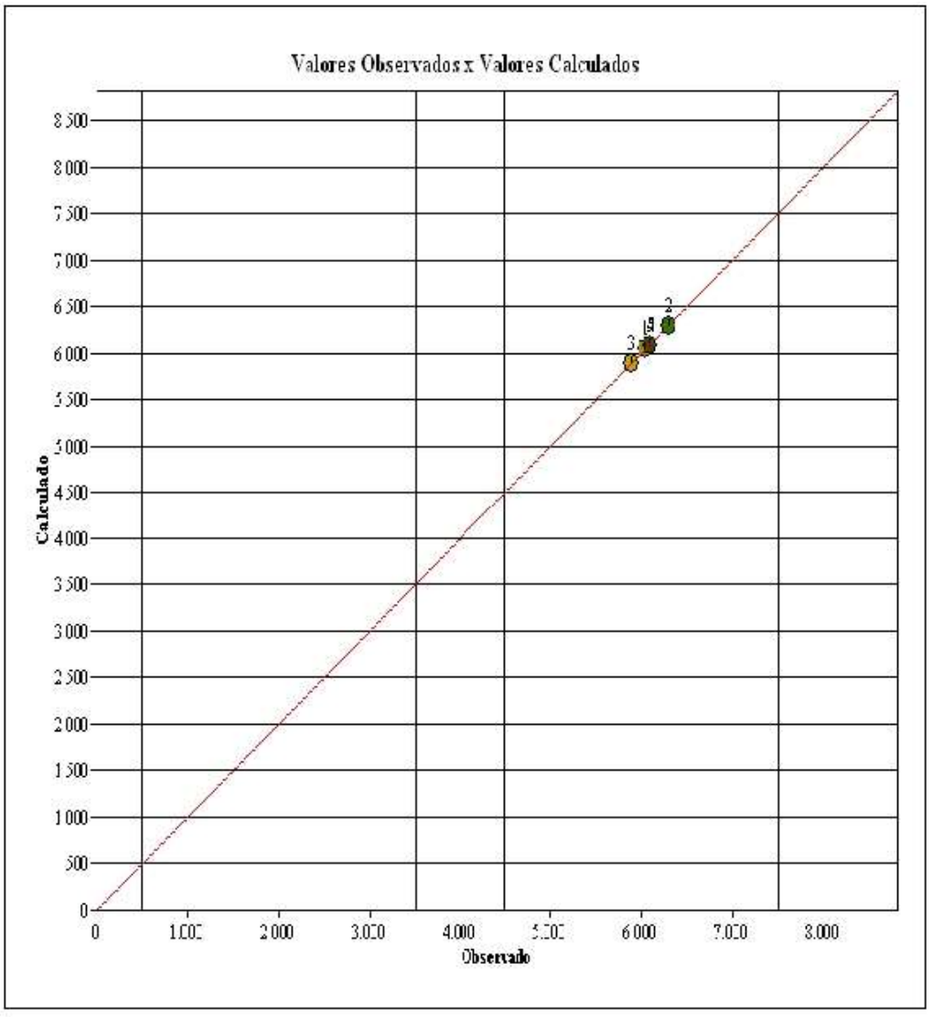
A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1056519 **DATA:** 15/12/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 26
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.081,97
Desvio Padrão : 148,33
- 30% : 4.257,38
+ 30% : 7.906,56

Coeficiente de Variação : 2,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.081,97
Desvio Padrão : 148,33
- 30% : 4.257,38
+ 30% : 7.906,56

Coeficiente de Variação : 2,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 6.081,97

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 6.081,97000

VALOR TOTAL (R$) : 813.341,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.980,28
INTERVALO MÁXIMO : 6.183,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.980,28
INTERVALO MÁXIMO : 6.183,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2023 às 15:35 , sob o número WSTA23711146880 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código HsHTZtgp.

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

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.

PROCESSO Nº 1056519-50.2015.8.26.0002/01
***Ação*: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Reqte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE PENINSULA TORRE A E TORRE B.**
***Reqdo:* ERICK MIYASAKI.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, em atendimento a r. determinação de fls. 780, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE fls. 773:

Conforme consta dos autos, o Sr. Perito apresentou o laudo às fls. 727/767.

No entanto, o referido laudo serviu apenas para avaliação do imóvel, salvo as respostas dos quesitos apresentados pelo Exequente, não cumpriu o escopo determinado pelo comando judicial da decisão de fls. 709, segundo parágrafo.

Desta forma, para que não haja divergências futuras, requer que o Expert pormenorize a situação do imóvel, indicando, inclusive a necessidade de manutenções, assim considerando o uso normal no tempo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

I - ESCLARECIMENTO.

Da decisão as fls. 709:

"Na forma do decidido às fls.700, nomeio como avaliador para fins de instituição do usufruto judicial o avaliador, devidamente cadastrado no Portal de Auxiliares, Dr. Rodrigo Iezzi Tardelli com honorária em três mil reais a cargo da exequente que, após, soma como despesa a ser restituída com o total exequendo.

Na oportunidade, o nobre perito deverá não só avaliar, mas também descrever pormenorizadamente a situação do bem conforme decidido às fls.700."

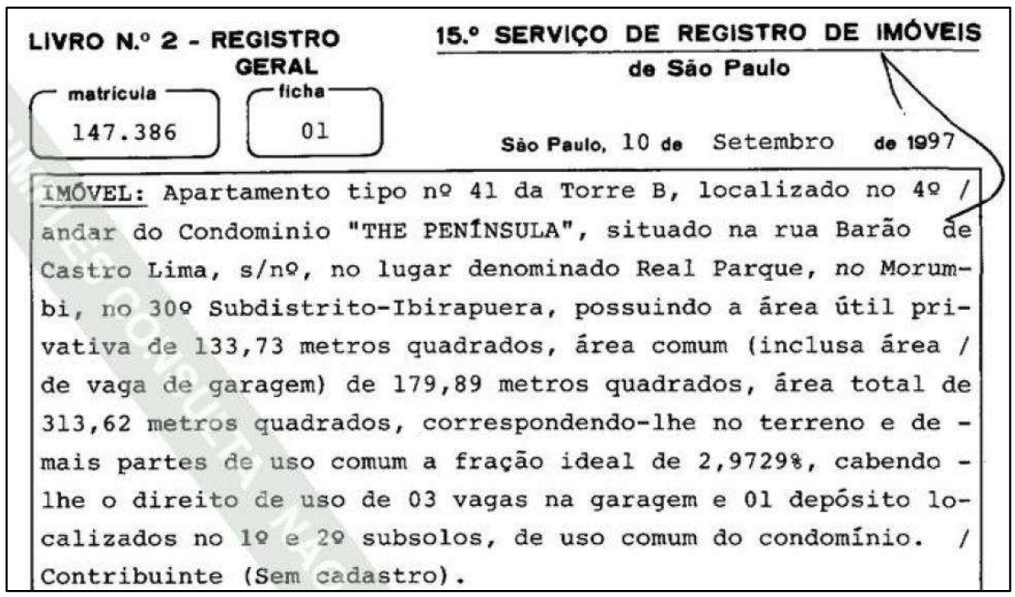
Este signatário esclarece que o laudo apresentado por este signatário as fls. 727/767 já comtempla a descrição pormenorizada do imóvel, tais como descrição do condomínio e região onde está o mesmo se encontra situado, tais como a resposta aos quesitos do Requerente.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

Conforme apresentado no Laudo o imóvel se trata do Apartamento Tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º andar do Condomínio "The Península"



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 147.386 | ficha 01

São Paulo, 10 de Setembro de 1997

IMÓVEL: Apartamento tipo nº 41 da Torre B, localizado no 4º / andar do Condominio "THE PENÍNSULA", situado na rua Barão de Castro Lima, s/nº, no lugar denominado Real Parque, no Morumbi, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área útil privativa de 133,73 metros quadrados, área comum (inclusa área / de vaga de garagem) de 179,89 metros quadrados, área total de 313,62 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 2,9729%, cabendo - lhe o direito de uso de 03 vagas na garagem e 01 depósito localizados no 1º e 2º subsolos, de uso comum do condomínio. / Contribuinte (Sem cadastro).

DO PADRÃO.

Sobre o terreno está construída uma edificação vertical de cunho residencial, podendo ser classificada de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbano– 2019 do IBAPE, como PADRÃO SUPERIOR.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

1 suíte, 2 quartos, sala, lavabo, banheiro, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro para empregado.

Área útil ..... = 133,73 m²

-**Conservação:** Regular

-**Idade aparente:** 26 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e dependências de empregado.

-**Paredes:** pintura na sala, quartos e suíte, possuindo revestimento em cerâmica na cozinha, lavandeira e banheiros.

-**Forros:** laje pintada em látex e forro em gesso tabicado nos banheiros e lavabo.

-**Outros:** caixilhos em alumínio.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

De acordo com o apresentado no relatório fotográfico as fls. 735/744 o apartamento guarnece de móveis embutidos, louças e metais em regular estado de conservação.

O apartamento possui Revestimento em madeira na sala, quartos e suíte, revestimento cerâmico na cozinha lavanderia e dependências de empregado, onde tais revestimento possuem um estado de conservação regular, apenas com marcas de uso natural.

As instalações hidráulicas e elétricas estão em uso normal e necessitam de manutenções periódicas dentro do período de vida útil dos sistemas.

As paredes e tetos possuem estado de conservação regular, sendo pintura na sala, quartos e suíte e revestimento em cerâmica na cozinha, lavandeira e banheiros.

Haverá a necessidade de manutenções periódicas, quando os elemento de acabamento e suas instalações deixarem de desempenhar o requerido, durante a vida útil, a durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender as funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e feita por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

Os critérios para elaboração do sistema de gestão de manutenção devem estar baseados nas normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

O Proprietário/usuário, ao realizar a manutenção em seu imóvel, deve observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.

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

II. - CONCLUSÃO.

O Signatário mantém suas conclusões expressas no Laudo de fls. 363/397.

III. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente esclarecimento 09 (nove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 24 de abril de 2024.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/04/2024 às 17:30 , sob o número WSTA24703606755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1056519-50.2015.8.26.0002 e código UTbE7GKH.