

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

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO / SP.

PROCESSO Nº 0016277-15.2005.8.26.0100

***Acção:* PROCEDIMENTO SUMARIO**

***Reqte:* LEANDRO CARDOSO.**

***Reqdo:* MEGGAPARKS ESTACINAMENTOS LTDA E OUTROS.**

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:

LAUDO

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

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

2**ÍNDICE**

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 11
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 13
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 18
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 29

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

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

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a apuração da possibilidade dos imóveis e o valor do imóvel penhorado, situado à Rua Carlos Facchina, nºs 315,335 e 359 – Américanópolis, São Paulo – SP.

De acordo com a averbação as fls. 876 dos autos a matrícula penhorada foi a nº 42.748 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de junho de 1978.	
42.748	1		
<p>IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua Washington, lote 52 da quadra "D", da planta parcial nº 2 de Américanópolis, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10 m de frente, por 50 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10 m, com 500 m², confrontando a direita com o lote 51, à esquerda com o lote 53, e pelos fundos com a divisa da planta nº 1 de Américanópolis, dista 99,99 m da Rua Santo Amaro, e situa-se do lado direito de quem da Rua Washington, se dirige para a referida Rua Santo Amaro.- Contribuinte:- 172.201.0051.</p>			

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

matrícula 42.748 ficha 01 verso

R.3/42.748:- Por escritura de 09 de fevereiro de 1.996 do 3º Cartório de Notas da Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 313 fls 091, **SEVERINO TITO DA SILVA**, RG. 3.479.233-SSP/SP, do comércio e sua mulher **DIRCE MARTINS DA SILVA**, RG. 6.537.568-SSP/SP, do lar, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF nº 063.881.088-49, residentes e domiciliados na Rua São Benedito, 761, Jardim Miriam, venderam o imóvel a **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, RG. 15.417.269-SSP/SP e CIC nº 036.201.072/20, brasileira, solteira, maior, psicóloga, residente e domiciliada na rua dos Estudantes, 356, S6, nesta Capital, pelo preço de R\$ 7.500,00.
Data:- 29 de fevereiro de 1996.

(Assinatura)
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av. 4/42.748:- PENHORA (Prenotação nº 1.184.320 - 03/05/2017)
Pelo termo de penhora e depósito de 28 de novembro de 2016, do Juízo de Direito da 36ª Vara Cível, do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0016277-15.2005.8.26.0100) da ação de Procedimento Sumário - Pagamento, movida por **LEANDRO CARDOSO**, em face de **MEGGAPARKS ESTACIONAMENTOS LTDA**, **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, já qualificada, e **CARMECI OLIVEIRA COELHO**, o imóvel foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$5.559,00, tendo sido nomeada depositária **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, já qualificada.
Data: 17 de maio de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: 000D9BE706B17F2188EFF57BB1566488
(Matricula em Serviços Online - www.11rj.com.br)

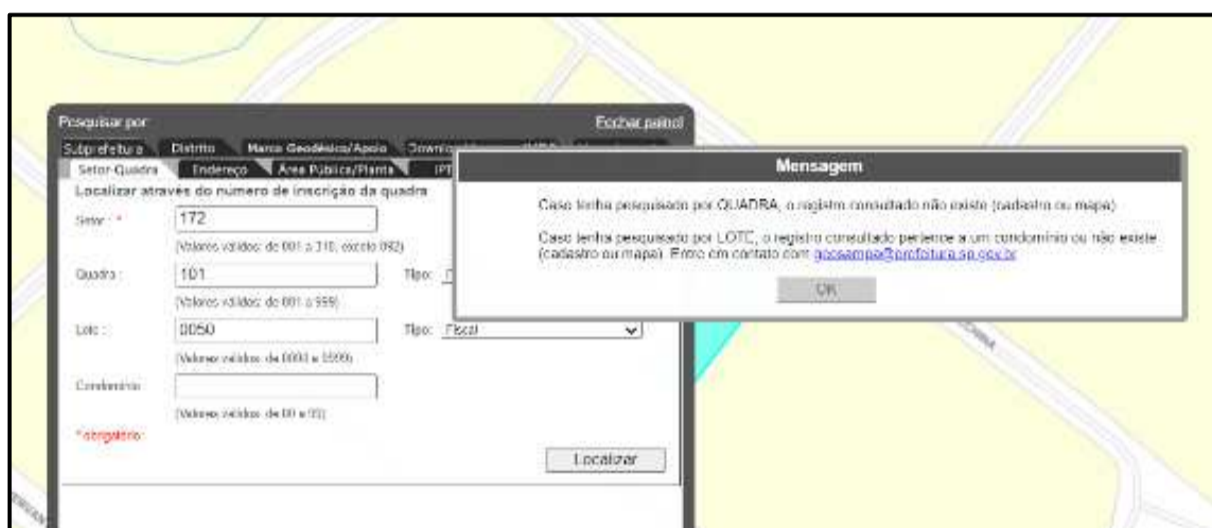
EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 11:10, sob o número WJMJ23402665417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016277-15.2005.8.26.0100 e código uqhkja3z.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**5**

No entanto, após pesquisa a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, foi constatado a inexistência do contribuinte nº 172.101.0051.



Ou seja, o contribuinte nº 172.101.0051 foi unificado ao contribuinte nº 172.101.0050 correspondente a matrícula nº nº 47.550 do 11º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, e após essa unificação foi gerado o Cadastro de Contribuinte nº 172.101.0345-6, que corresponde ao lote 51 e 52.

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula **47.550** ficha **1**

São Paulo, 21 de setembro de 1978.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Projetada rua Washington, **lote 51** da secção D, da 2ª planta parcial de Americanópolis, 29ª Sub-distrito Santo Amaro, medindo 10 m de frente, igual dimensão nos fundos, por 50 m da frente aos fundos, confinando de um lado com o lote 50, de outro lado com o lote 52, e nos fundos com terrenos de Affonso de Oliveira Santos, encerrando a área de 500 m2, dista 120 m da esquina da rua Santo Amaro, pelo lado direito de quem do terreno, pela rua Washington segue em direção a rua Santo Amaro. **Contribuinte:- 172-101-0050.**

PROPRIETÁRIA:- PIEROTTI & IRMÃO, com sede em Espirito Santo do Pinhal, n/ Estado, CGC. 54.226.147/0001-23.

REGISTRO ANTERIOR:- 35.533 do 1º Registro.

MARIA DA GLÓRIA COSTIM BARBOSA
 Oficial

R.1/47.550:- Por escr. de 11/09/78, do 2º Cart. de Notas de Diadema d/ Estado, (liv. 95, fls. 332), o imóvel foi vendido a ZENI ANA MINELLI (RG. 10.107.115 e CIC.675.587.718-20), brasileira, solteira, maior, do lar, dom. n/ Capital, pelo valor de R\$ 25.000,00.-
 Data da matrícula.-

MARIA DA GLÓRIA COSTIM BARBOSA
 Oficial

Av.2/47.550:- Da escr. de 05/06/79, do 19º Cart. de Notas d/ Capital, (liv. 2.807, fls. 10), e dos avisos recibo de 1.979 da PMSP, verifica-se que a Projetada Rua Washington, denomina-se atualmente R, digo, Rua Washington.-
 Data:- 30 de agosto de 1.979.

ELITE CALEMI ZANGONÁ Escriv. Assist.

R.3/47.550:- Pela escr. referida na Av.2, o imóvel foi VENDIDO a SEVERINO TITO DA SILVA, (RG. 3.479.233 e CIC 063.881.088-49), brasileiro, do comércio, casado com DIRCE MARTINS DA SILVA, dom. em Santo André, d/ Estado, por Cr.\$25.000,00.-
 Data:- 30 de agosto de 1.979.

ELITE CALEMI ZANGONÁ Escriv. Assist.

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05034-150 - Tel: (11) 3779-0000
 E-mail: rto@lrf.com.br - Site: www.lrf.com.br

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 11:10, sob o número WJMJ23402665417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016277-15.2005.8.26.0100 e código uqhkjaz.

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

7

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 172.101.0345-6	
Local do Imóvel: R CARLOS FACCHINA, 355 AMERICANOPOLIS LTS 51 E 52 QD D CEP 04427-020 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ICATURAMA, 333 - CASA CIDADE ADEMAR SAO PAULO CEP 04404-120			
Contribuinte(s): CPF 189.649.548-66 SONIA MARIA SANTOS ANACLETO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.061	Padrão da construção:	3-A
Área ocupada pela construção (m²):	834	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	612,00		
- da construção:	1.410,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	547.373,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.331.449,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.878.822,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/05/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	08/02/2023		
Número do Documento:	2.2023.001252534-8		
Solicitante:	RODRIGO IEZZI TARDELLI (CPF 297.552.698-94)		

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



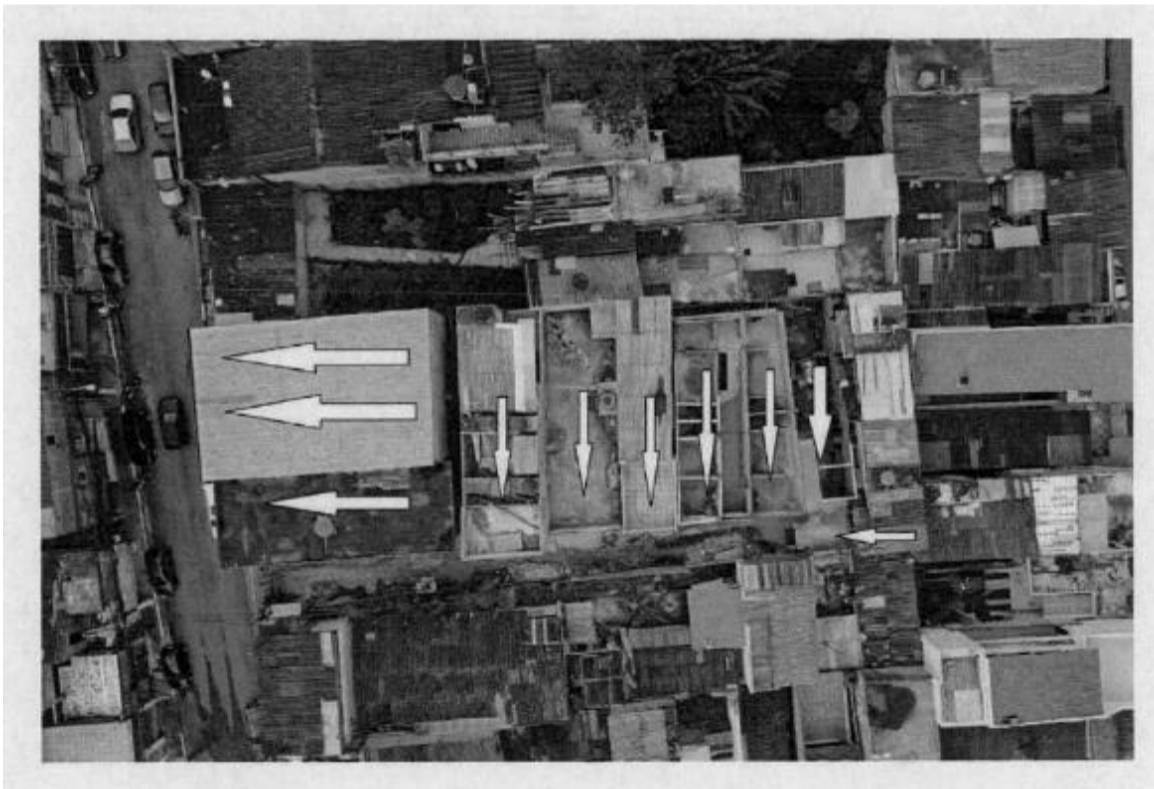
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

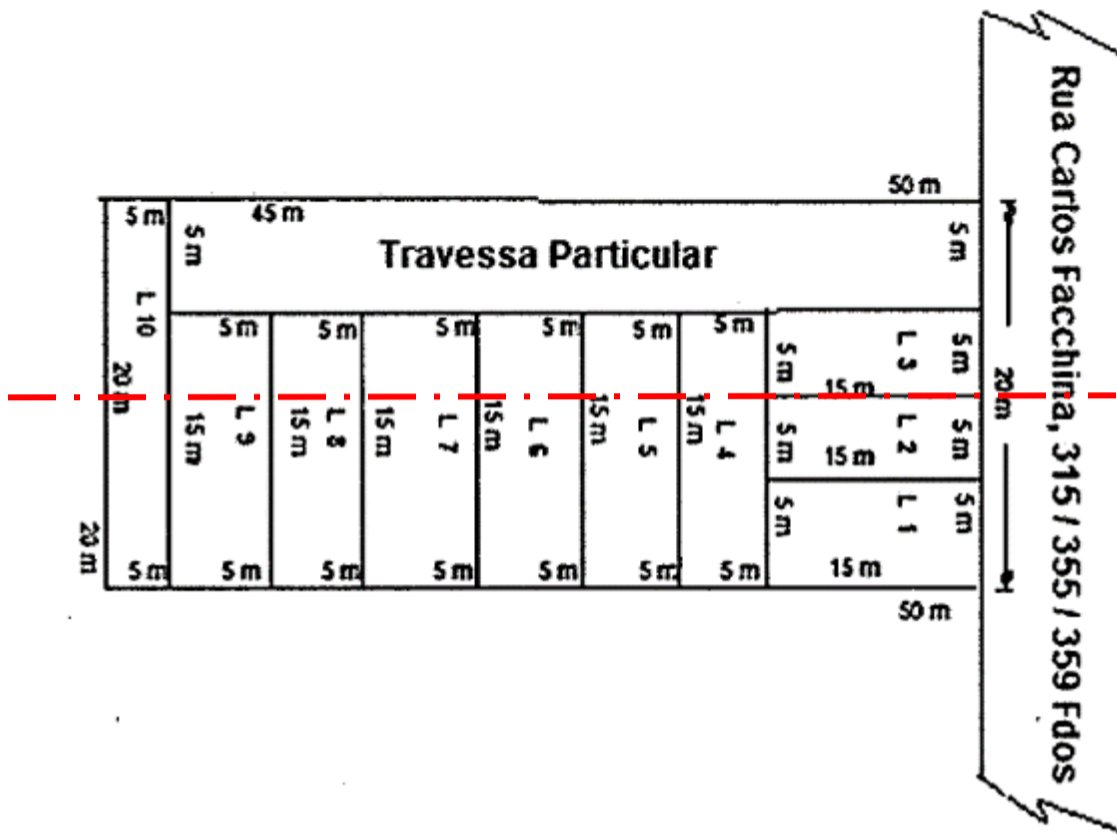


Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



Conforme demonstrado nas imagens aéreas e no croqui ilustrativo, a respectiva área total de 1.000,00 m², constituído pela Matricula nº 42.748 lote 52 e Matricula nº 42.550 lote 51, foi desmembrada em 10 dez sub-lotes, sem a devida aprovação junto a municipalidade, vale ressaltar que as construções erigidas no local ocupam a área de ambas as matrículas e as construções se integram de um lote ao outro, e para realizar a divisão da matrículas seria necessário a demolição das edificações que foram erigidas no local.

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

11

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:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Carlos Facchina, nºs 315,335 e 359 – Américanópolis, 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 III– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na **1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** do IBAPE.

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

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

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS - 1 – Zona Especial de Interesse Social 1.



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.

II.4.1 TERRENO

Medindo o terreno 20,00 m de frente para a referida Rua, por 50,00 da frente aos fundos de ambos os lados.

Área Total= 1.000,00 m²

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 005.089.0029-8

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito foi subdividido em 10 lotes onde existem edificados imóveis de características residencial e comercial de padrão simples.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.**FOTO 01**

Vista geral da região.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 02

Vista da fachada.



FOTO 03

Vista da fachada.

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



FOTO 04

Vista da travessa particular.



FOTO 05

Vista das construções.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



FOTO 06

Vista das construções.



FOTO 07

Vista das construções.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

17



FOTO 08

Vista das construções.



FOTO 09

Vista das construções.

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

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - VALOR DO TERRENO.**

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

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

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 1.000,00 m²

q = Unitário = R\$ 644,25

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 644,25/\text{m}^2$$

$V_t = \text{R\$ } 644.250,00$ (seiscentos e quarenta e quatro mil duzentos e cinquenta reais)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$V_t = \text{R\$ } 644.250,00$ – valor – terreno.

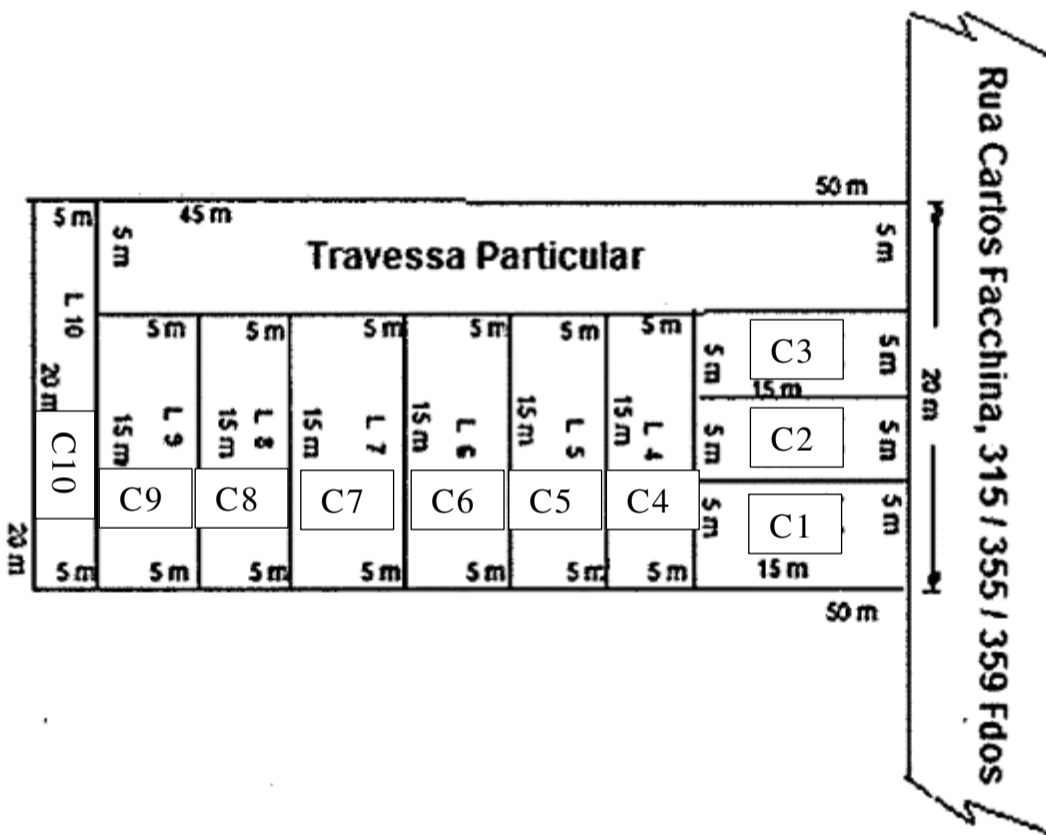
RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R8N, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de janeiro de 2022, R\$ 1.667,02 (Padrão Baixo)

CROQUI COM A LOCALIZAÇÃO DE CADA UMAS DAS CONSTRUÇÕES:



Onde:

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

V_{c1} = Valor da construção 01Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **210,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c1} = 210,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c1} = \text{R\$ } 144.698,83$$

V_{c2} = Valor da construção 02Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **210,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c2} = 210,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c2} = \text{R\$ } 144.698,83$$

V_{c3} = Valor da construção 03Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **200,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c3} = 200,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c3} = \text{R\$ } 137.808,41$$

V_{c4} = Valor da construção 04Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **200,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c4} = 200,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c4} = \text{R\$ } 137.808,41$$

V_{c5} = Valor da construção 05Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **200,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c5} = 200,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c5} = \text{R\$ } 137.808,41$$

V_{c6} = Valor da construção 06Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **140,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c6} = 140,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c6} = \text{R\$ } 96.465,87$$

V_{c7} = Valor da construção 07Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **200,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c7} = 200,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c7} = \text{R\$ } 137.808,41$$

V_{c8} = Valor da construção 08Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **210,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c8} = 210,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$V_{c8} = \text{R\$ } 144.698,83$$

V_{c9} = Valor da construção 09Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **70,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c9} = 70,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$\mathbf{V_{c9} = \text{R\$ } 48.232,94}$$

V_{c10} = Valor da construção 10Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Proletário**;Coeficiente R₈N: 0,624;CUB – janeiro/2023 (Padrão Baixo): **R\$ 1.667,02/ m²**;Área construída= **70,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples a importantes (f)**;Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;K: (0,22f) = **0,578** - Foc: 0,20 + 0,578 x (1-0,20) = **0,6624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_{c10} = 140,00 \text{ m}^2 \times (0,624 \times \text{R\$ } 1.667,02/\text{m}^2) \times 0,6624$$

$$\mathbf{V_{c10} = \text{R\$ } 96.465,89}$$

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

25

IV.3 - VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES.**Corresponde à soma dos valores das construções:**

$$V_c = R\$ 1.226.494,84$$

(um milhão duzentos e vinte seis mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos)

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:**

$$\text{Valor do terreno} = V_t = R\$ 644.250,00$$

$$\text{Valor da construção} = V_c = R\$ 1.226.494,84$$

$$\text{Valor total do Imóvel} = V_I = R\$ 1.870.744,84$$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel correspondente as matriculas nº 42.748 e 47.550:

$$\underline{V_I = R\$ 1.871.000,00} - \text{Válido para fevereiro/2.023.}$$

(um milhão oitocentos e setenta e um mil reais)

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

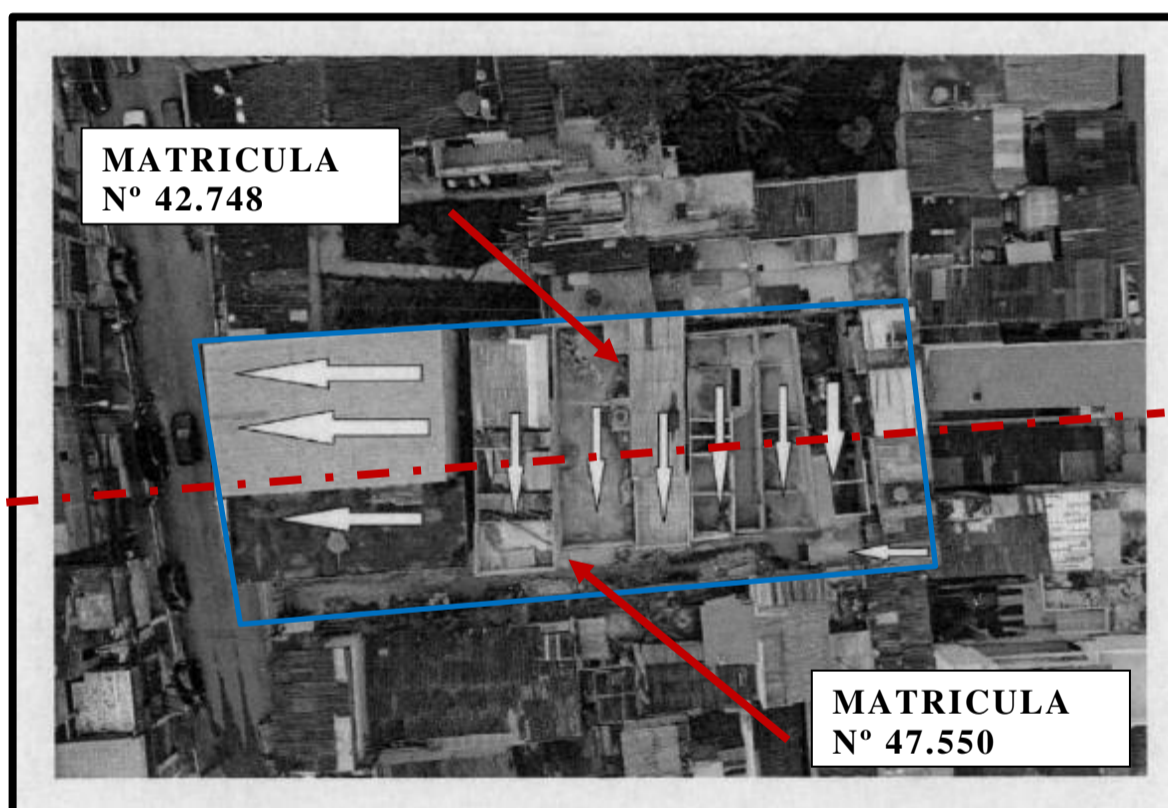
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

IV.5 - VALOR DA MATRICULA Nº 42.748.

Por fim, a título ilustrativo, este signatário demonstra o valor apenas da matrícula penhorada nº 42.748 que possui a área de terreno de 500,00 m² e esta ocupada por aproximadamente 60% da área total das construções, e conforme dito anteriormente as construções erigidas no local ocupam a área de ambas as matrículas e as construções se integram de um lote ao outro, e para realizar a divisão da matrículas seria necessário a demolição das edificações que foram erigidas no local, portanto será considerado o valor total das construções.



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

27

$S = \text{Área do terreno matricula nº 42.748} = 500,00 \text{ m}^2$

$q = \text{Unitário} = \text{R\$ } 644,25$

$$V_t = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 644,25/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 322.125,00$$

(trezentos e vinte e dois mil e cento e vinte e cinco reais)

IV.6 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno $= V_t = \text{R\$ } 322.125,00$

Valor da construção $= V_c = \text{R\$ } 1.226.494,84$

Valor total do Imóvel $= V_I = \text{R\$ } 1.548.619,84$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel correspondente a matrícula nº 42.748 e construções corresponde a:

$V_I = \text{R\$ } 1.550.000,00$ - *Válido para fevereiro/2.023.*

(um milhão e quinhentos e cinquenta mil reais)

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**28****VI. - ENCERRAMENTO.**

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

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

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

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

29

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

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

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

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

30

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2023
SETOR : 120 QUADRA : 244 ÍNDICE DO LOCAL : 1.258,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AGENOR PINHEIRO DE ALBUQUERQUE NÚMERO : 58
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: 152,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 27,64
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 33 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,628 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 258.710,23 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOB ALBUQUERQUE
CONTATO : REF: 4DH7IB TELEFONE : (11)-28919753
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.554,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 813,10
		VARIAÇÃO : 0,5231
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

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

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

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2023
SETOR : 172 QUADRA : 101 ÍNDICE DO LOCAL : 581,00 CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO : RUA CARLOS FACCHINA NÚMERO : 459
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: 132,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco**DADOS DA BENFEITORIA**TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 122,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 230.533,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00**FATORES ADICIONAIS**ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00**DADOS DA TRANSAÇÃO**NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ANDRÉ DE OLIVEIRA PINTO
CONTATO : REF: 300FED TELEFONE : (11)-960807734
OBSERVAÇÃO :**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,14 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2023
 SETOR : 172 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 1.170,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR NESTOR SAMPAIO PENTEADO NÚMERO : 78
 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GTA ADMINISTRAÇÃO DE BENS
 CONTATO : REF: 1137 TELEFONE : (11)-30312123
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 466,34
		VARIAÇÃO : 0,5182
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2023
SETOR : 172 QUADRA : 181 ÍNDICE DO LOCAL : 1.194,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ELIZABETH LINLEY NÚMERO : 56
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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 61,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 27 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,680 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 84.884,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 870.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MAURO JOSÉ BARBOSA
CONTATO : REF: ROSS310 TELEFONE : (11)-976807558
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.396,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 569,90
		VARIAÇÃO : 0,4082
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2023

SETOR : 172 QUADRA : 148 ÍNDICE DO LOCAL : 1.156,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIO BRANCO

NÚMERO : 27

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: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 53 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 124.094,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CITY SP NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : REF: CA0398

TELEFONE : (11)-50113031

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.494,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 601,69
		VARIAÇÃO : 0,4026
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

35

ANEXO II

Cálculos

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 11:10, sob o número WJMJ23402665417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016277-15.2005.8.26.0100 e código uqhkJa3Z.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

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

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

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

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

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

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

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

I.1.ii Grau de precisão:

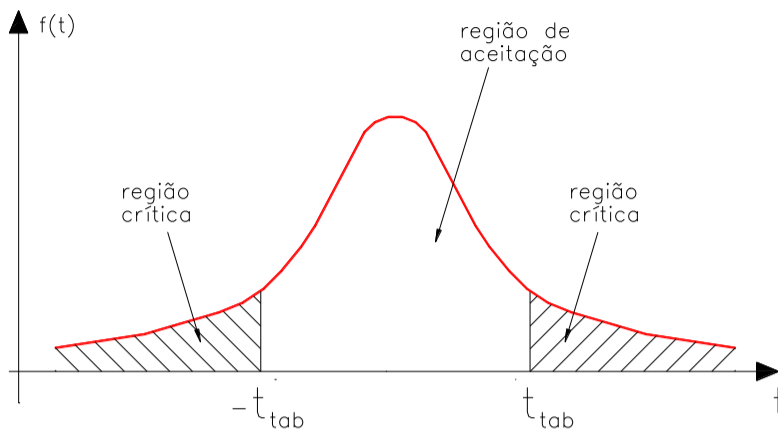
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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} = centróide 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.**

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-econômico 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.

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

42

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA AGENOR PINHEIRO DE ALBUQUERQUE ,58	1.554,54	813,10	0,5231	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CARLOS FACCHINA ,459	810,35	839,70	1,0362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DR NESTOR SAMPAIO PENTEADO ,78	900,00	466,34	0,5182	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ELIZABETH LINLEY ,56	1.396,23	569,90	0,4082	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA RIO BRANCO ,27	1.494,53	601,69	0,4026	0,9996

• **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

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

43

•**ATUALIZAÇÃO:**Todos os elementos são válidos para o **mês de fevereiro/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:

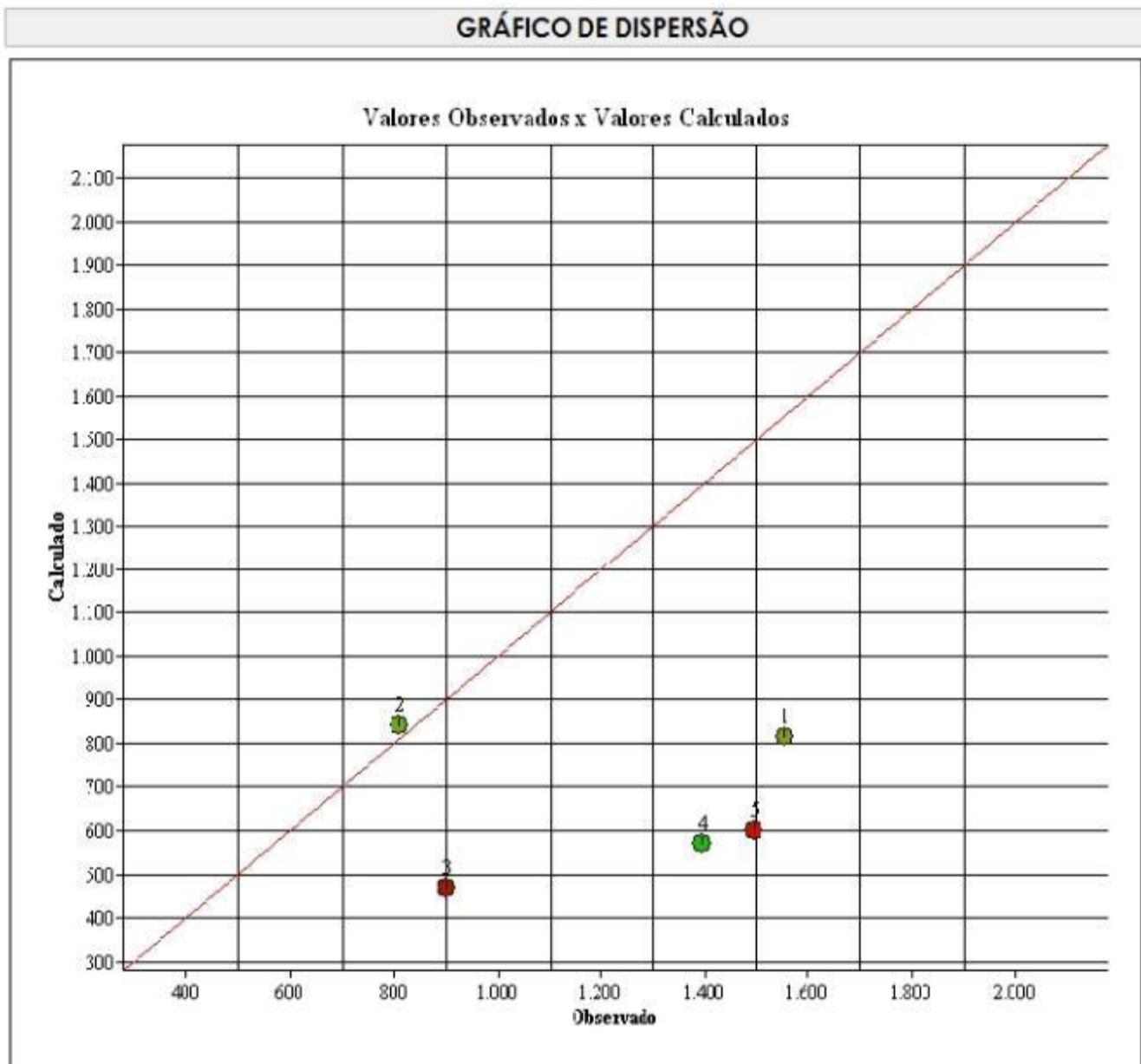
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.554,54	813,10
2	810,35	839,70
3	900,00	466,34
4	1.396,23	569,90
5	1.494,53	601,69

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



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

Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0016277

DATA : 08/02/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	581,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.231,13
Desvio Padrão : 349,26
- 30% : 861,79
+ 30% : 1.600,47

Coefficiente de Variação : 28,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 658,15
Desvio Padrão : 161,82
- 30% : 460,70
+ 30% : 855,59

Coefficiente de Variação : 24,5900

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 fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 658,15

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 644,25000

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 322.124,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 547,21

INTERVALO MÍNIMO : 404,93

INTERVALO MÁXIMO : 769,09

INTERVALO MÁXIMO : 883,57

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 36ª VARA
CÍVEL DO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO/ SP.**

PROCESSO Nº 0016277-15.2005.8.26.0100

Ação: **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

Repte: **LEANDRO CARDOSO.**

Reqdo: **MEGAPARKS ESTACIONAMENTO LTDA E OUTROS.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, em atendimento a r. determinação de fls. 1195, "*Antes de mais nada, considerando que a avaliação do imóvel afetará eventual leilão a ser realizado, intime-se o perito para que esclareça a razão para utilização do valor cheio das construções para precificação da matrícula de nº 42.748, uma vez que as edificações não ocupam somente o terreno dessa matrícula, retificando seu laudo, se o caso*", 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 09:47, sob o número WJMJ24415577792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016277-15.2005.8.26.0100 e código TBuZ7UCu.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

I. - PRELIMINARES.

O Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, fls. 1021, para servir como Perito Judicial, com o objetivo de realizar avaliação do imóvel, transcrita no Laudo Pericial de fls. 1109/1154.

II. - ESCLARECIMENTO.

De acordo com a averbação as fls. 876 dos autos a matrícula penhorada foi a nº 42.748 do 11º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de junho de 1978.	
42.748	1		
<p>IMÓVEL: - TERRENO situado na Rua Washington, lote 52 da quadra "D", da planta parcial nº 2 de Americanópolis, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10 m de frente, por 50 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10 m, com 500 m², confrontando a direita com o lote 51, à esquerda com o lote 53, e pelos fundos com a divisa da planta nº 1 de Americanópolis, dista 99,99 m da Rua Santo Amaro, e situa-se do lado direito de quem da Rua Washington, se dirige para a referida Rua Santo Amaro. - Contribuinte: - 172.201.0051.</p>			

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 09:47, sob o número WJMJ24415577792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00162277-15.2005.8.26.0100 e código TBuZ7UCu.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**3**matricula ficha
42.748 01

R.3/42.748:- Por escritura de 09 de fevereiro de 1.996 do 3º Cartório de Notas da Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, livro 313 fls 091, **SEVERINO TITO DA SILVA**, RG. 3.479.233-SSP/SP, do comércio e sua mulher **DIRCE MARTINS DA SILVA**, RG. 6.537.568-SSP/SP, do 1er. casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6513/77, inscritos no CPF no 063.881.088-49, residentes e domiciliados na Rua **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, RG. 15.417.269-SSP/SP e CIC no 036.201.072/20, brasileira, solteira, maior, psicóloga, residente e domiciliada na rua dos **Fatunantes**, 356, S6, nesta Capiml, pelo prego de R\$. 7.500,00.
Data:- 29 de fevereiro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CLEMENTE
Oficial Substituto
Av.4/42.748- PENHORA -Prenotação nº 1.184.320 - 03/05/2017)

Pelo termo de penhora e depósito de 28 de novembro de 2016, do Juízo de Direito da 36ª Vara Cível, do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0016277-15.2005.8.26.0100) da ação de Procedimento Sumário - Pagamento, movida por **LEANDRO CARDOSO**, em face de **MEGAPARKS ESTACIONAMENTOS LTDA**, **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, já qualificada, e **CARMECI OLIVEIRA COELHO**, o imóvel foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$5.559,00, tendo sido nomeada depositária **RAIMUNDA DE SOUZA LIMA**, já qualificada.
Data:- 17 de maio de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hoshi: 00009BE70681772188EFF57B81566488
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

No entanto, após pesquisa a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, foi constatado a inexistência do contribuinte nº 172.101.0051.



Ou seja, o contribuinte nº 172.101.0051 foi unificado ao contribuinte nº 172.101.0050 correspondente a matrícula nº nº 47.550 do 11º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, e após essa unificação foi gerado o Cadastro de Contribuinte nº 172.101.0345-6, que corresponde ao lote 51 e 52.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha

São Paulo, 21 de setembro de 1978.

IMÓVEL: - TERRENO situado na Projeta da rua Washington, Lote 51 da secção D, da 2ª planta parcial de Americanaópolis, 29ª Sub-distrito Santo Amaro, medindo 10 m de frente, igual dimensão nos fundos, por 50 m de frente aos fundos, confinando de um lado com o lote 50, de outro lado com o lote 52, e nos fundos com terrenos de Afonso de Oliveira Santos, encerrando a área de 500 m2, dista 120 m da esquina da rua Santo Amaro, pelo lado direito de quem do terreno, pela rua Washington, segue em direção a rua Santo Amaro. **Contribuinte: - 172-101-0050.**

PROPRIETÁRIA: - PIROTTI e IRMÃO, com sede em Espírito Santo do Pinhal, n/ Estado, CGC. 54.226.147/0001-23.

REGISTRO ANTERIOR: - 35.533 do 1º Registro..

R.1/47.550: - Por escr. de 11/09/78, do 2º Cart. de Notas de Diadema d/ Estado, (liv. 95, fis. 332), o imóvel foi vendido a ZENI ANA MINELLI (RG. 10.107.115 e CIC.675.587.718-20), brn. alieira, solteira, maior, do lar, dom. n/ Capital, pelo valor de R\$ 25.000,00.-
Data da matrícula.-
MARGA DA GLÓRIA E COTILIA SAZDZA
ONEMI


AV.2/47.550: - Da escr. de 05/06/79, do 1ºº Cart. de Notas d/ Capital, (liv. 2.807, fis. 10), e dos avisos recebidos de 1.979 da PMSF, verificando-se que a Projeta da Rua Washington, cumpre-se atualmente H, C190, - Rua Washington.-
Data: - 30 de agosto de 1.979. *Kate Zambardo*
RUIE CALANI ZAMBONIA Escriv. Ambr.

R.3/47.550: - Pela escr. referida na Av.2, o imóvel foi vendido a SEVE RINDO TIJO DA SILVA, (RG. 3.479.233 e CIC 053.081.088-49), brasileiro, d/ Estado, por Cr.825.000,00.- *Kate Zambardo*
Data: - 30 de agosto de 1.979. *Kate Zambardo*
RUIE CALANI ZAMBONIA Escriv. Ambr.

R. Nelson Guana de Oliveira n.º 235 - VNS 90661-1 569 Paulópolis 1381-150 - Tel: (11) 3779-0000
E-mail: nelson@ltda.com.br - Site: www.ltda.com.br

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**6**

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Local do Imóvel: R CARLOS FACCHINI, 365 AMERICANOPOLIS - L TS 51 E 52 OD D - CEP 04427-020 Imóvel localizado dentro da 2ª Subdivisão da Zona Urbana		Cadastro do Imóvel: 172.101.0345-6	
Endereço para entrega da notificação: R ICATURAMA, 333 - CASA CIDADE ADEMAR - SÃO PAULO - CEP 04404-120			
Contribuinte(s): CPF 189.649.548-66		SONIA MARIA SANTOS ANACLETO	
Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m²): 1.000 Testada (m): 20,00 Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 1.0000 Área total (m²): 1.000			
Dados cadastrais da construção: Área construída (m²): 1.061 Padrão da construção: 3-A Área ocupada pela construção (m²): 834 Uso: comercial Ano da construção corrigido: 2010			
Valores de m² (R\$): - de terreno: 612,00 - da construção: 1.410,00			
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 547.373,00 - da área não incorporada: 1.331.449,00 - da construção: 1.878.822,00 Base de cálculo do IPTU:			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/05/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidaoes/			
Data de Emissão: 08/02/2023		Número do Documento: 2.2023.001252534-8	
Solicitante: RODRIGO IEZZI TARDELLI (CPF 297.552.698-94)			

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

E-MAIL: rodrigo@tardellengenhararia.com.br

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

tardelli@tardellengenhararia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

7

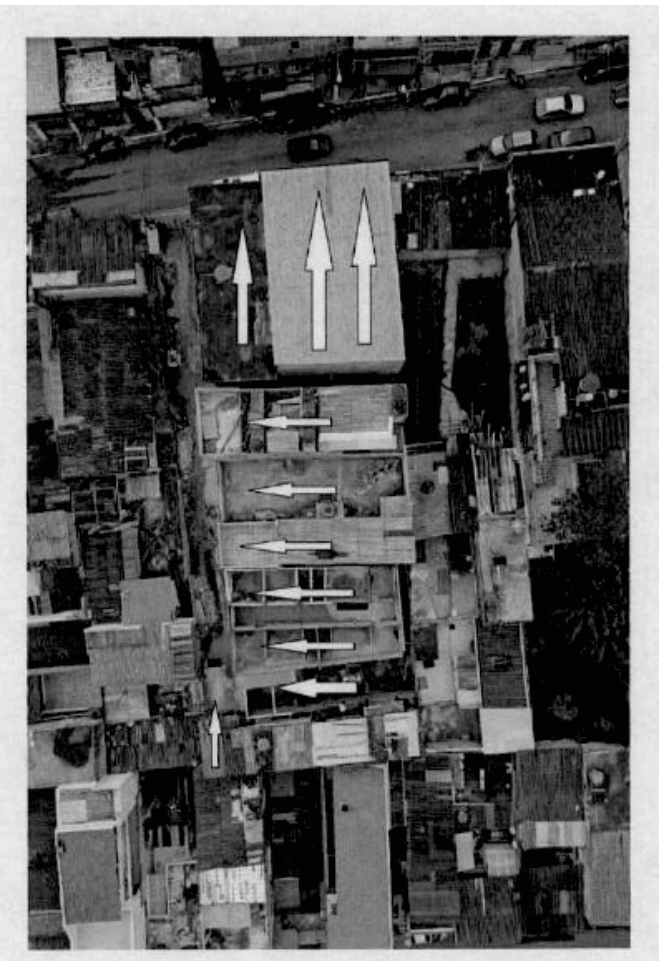
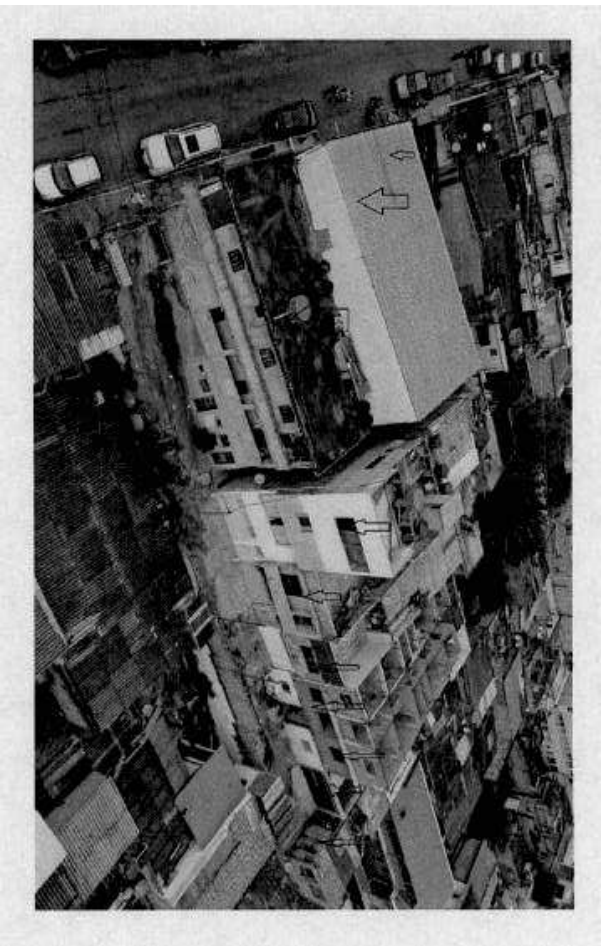


Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8



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

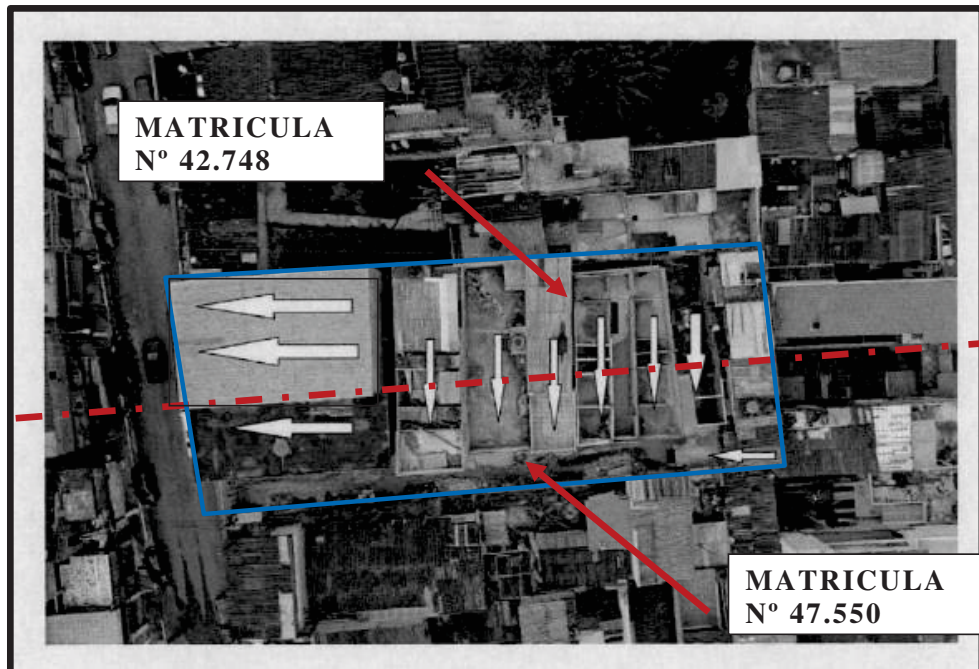
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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



Conforme demonstrado nas imagens aéreas e no croqui ilustrativo, a respectiva área de 1.000,00 m², constituído pela Matricula nº 42.748 lote 52 e Matricula nº 42.550 lote 51, foi desmembrada em 10 dez sub-lotes, sem a devida aprovação junto a municipalidade, vale ressaltar que as construções erguidas no local ocupam a área de ambas as matrículas, não havendo a possibilidade de divisão.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 09:47, sob o número WJMJ24415577792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00162277-15.2005.8.26.0100 e código TBuZ7UCu.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10

III. - CONCLUSÃO.

Este signatário pede as devidas escusas pelo lapso e apresenta a sua conclusão retificada.

Para efeito de leilão da matrícula nº 42.748, fica descaracterizado o aspecto funcional das construções em virtude de não existir a possibilidade de divisão das benfeitorias.

Diante de todo o exposto, só será considerado o valor de terreno.

VALOR DA MATRICULA Nº 42.748

S = Área do terreno = 500,00 m²

q = Unitário = R\$ 644,25

V_t = 500,00 m² x R\$ 644,25/m²

V_t = R\$ 322.125,00 (trezentos e vinte e dois mil e cento e vinte e cinco reais)

Valor arredondado do imóvel é:

V_t = R\$ 325.000,00 - *Válido para fevereiro/2.023.*

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 09:47, sob o número WJMJ24415577792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00162277-15.2005.8.26.0100 e código TBuZ7UCu.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11

IV. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente esclarecimento 11 (onze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 18 de julho 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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 09:47, sob o número WJMJ24415577792. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00162277-15.2005.8.26.0100 e código TBuZ7UCu.