

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 1004656-89.2014.8.26.0002

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: **BANCO BRADESCO S/A.**

Reqda: **MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA na
pessoa de Carlos Troyano 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

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 12
IV. VALOR DOS IMÓVEIS	PÁG. 21
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 23

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.
- III – Comunicado de Vistoria.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação dos apartamentos nº 93 localizado no 9º andar e nº 173 localizado no 17º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado à Rua Aleixo Garcia, nºs 56, 82 e 84, – Vila Olímpia – 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:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será os apartamentos nº 93 localizado no 9º andar e nº 173 localizado no 17º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado à Rua Aleixo Garcia, nºs 56, 82 e 84, – Vila Olímpia – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

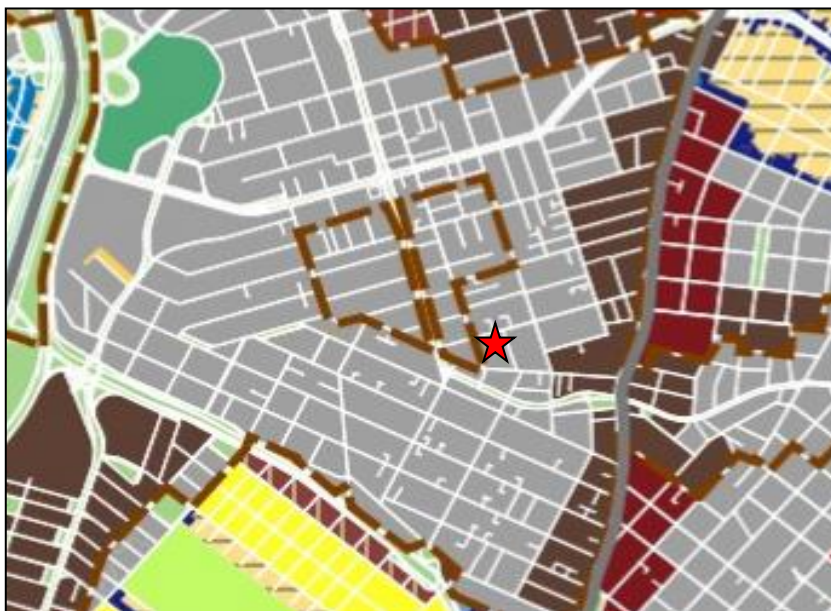


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

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 Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

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 médica hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO IMÓVEL. (MATRÍCULA Nº 183.830)

IMÓVEL: Apartamento – Tipo nº 93, localizado no 9º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado na Rua Aleixo Garcia nºs. 56, 82 e 84, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 73,740 m², a área real comum (inclusive 2 vagas indeterminadas na garagem localizadas nos subsolos, sujeitas ao auxílio de manobrista) de 69,924 m², perfazendo a área real total de 143,664 m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,013499. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.320,00 m².

CONTRIBUINTE: 299.065.0168-3 (maior área).

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

7

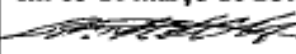
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 05 de março de 2013.	
183.830	01		

IMÓVEL: APARTAMENTO – Tipo nº 93, localizado no 9º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado na Rua Aleixo Garcia nºs. 56, 82 e 84, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 73,740m², a área real comum (inclusive 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos, sujeitas ao auxílio de manobrista) de 69,924m², perfazendo a área real total de 143,664m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,013499. O terreno onde se assenta referido edifício encerra a área de 1.320,00m².

CONTRIBUINTE: 299.065.0168-3 (maior área).

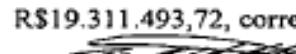
PROPRIETÁRIA: MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Vereador José Diniz nº 3.651, 11º andar, CNPJ nº 49.333.024/0001-51.

REGISTROS ANTERIORES: R.06/Mat. nº 15, R.09/Mat. nº 54.887 e R.10/Mat. nº 104.228, feitos em 14 de março de 2005; e, R.26/Mat. nº 170.597 (*especificação*), feito em 05 de março de 2013, neste Registro (*Matricula aberta de ofício*).


Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.01/ Data: 05/MARÇO/2013 PROT. 465.750

(a) Verifica-se que o “RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE” foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETACÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, conforme averbação feita sob o nº 03 na Mat. nº 170.597 deste Registro, em data de 10 de abril de 2006; e, (b) Pelo registro feito sob o nº 04, em 30 de outubro de 2006, e averbações feitas sob os nºs 05, 08, 09, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 23, todos na Matrícula nº 170.597, deste Registro, o terreno onde foi construído o edifício “RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE” foi dado em hipoteca em favor do BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$19.311.493,72, correspondente ao saldo devedor em 29 de agosto de 2012.


Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

II.5 - DO IMÓVEL. (MATRÍCULA Nº 183.862)

IMÓVEL: Apartamento – Tipo nº 173, localizado no 17º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado na Rua Aleixo Garcia nºs. 56, 82 e 84, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 73,740 m², a área real comum (inclusive 2 vagas indeterminadas na garagem localizadas nos subsolos, sujeitas ao auxílio de manobrista) de 69,924 m², perfazendo a área real total de 143,664 m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,013499. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.320,00 m².

CONTRIBUINTE: 299.065.0168-3 (maior área).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matricula 183.862	ficha 01
São Paulo, 05 de março de 2013.	

IMÓVEL: APARTAMENTO – Tipo nº 173, localizado no 17º andar do RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE, situado na Rua Aleixo Garcia n°s. 56, 82 e 84, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 73,740m², a área real comum (inclusive 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos, sujeitas ao auxílio de manobrista) de 69,924m², perfazendo a área real total de 143,664m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,013499. O terreno onde se assenta referido edifício encerra a área de 1.320,00m².

CONTRIBUINTE: 299.065.0168-3 (maior área).

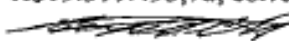
PROPRIETÁRIA: MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Vereador José Diniz nº 3.651, 11º andar, CNPJ nº 49.333.024/0001-51.

REGISTROS ANTERIORES: R.06/Mat. nº 15, R.09/Mat. nº 54.887 e R.10/Mat. nº 104.228, feitos em 14 de março de 2005; e, R.26/Mat. nº 170.597 (*especificação*), feito em 05 de março de 2013, neste Registro (*Matrícula aberta de ofício*).


 Maria Rosa S. C. dos Santos
 Oficiala

Av.01/ Data: 05/MARÇO/2013 PROT. 465.750

(a) Verifica-se que o “RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE” foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, conforme averbação feita sob o nº 03 na Mat. nº 170.597 deste Registro, em data de 10 de abril de 2006; e, (b) Pelo registro feito sob o nº 04, em 30 de outubro de 2006, e averbações feitas sob os nºs 05, 08, 09, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 23, todos na Matrícula nº 170.597, deste Registro, o terreno onde foi construído o edifício “RESIDENCIAL OLÍMPIA SPECIAL SPACE” foi dado em hipoteca em favor do BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$19.311.493,72, correspondente ao saldo devedor em 29 de agosto de 2012.


 Maria Rosa S. C. dos Santos
 Oficiala

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “EDIFICIO ROSENGARTEN”, é composto por 1 torre com andar térreo mais 19 pavimentos e cobertura, a torre possui: 4 apartamentos por andar, escada de incêndio e subsolo para garagem.

Constam na área comum do residencial: Brinquedoteca, salão de festas, piscina, academia, playground e coworking.

As garagens se encontram situadas no subsolo, onde as unidades possuem (02) duas vagas indeterminadas.

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

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

-Área:

Área útil..... = 73,740 m².

-Conservação: Reparos simples

-Idade aparente: 9 anos.

Foi usado como referência outro apartamento situado no mesmo condomínio motivo pelo qual será demonstrado a seguir:

Atendendo ao CPC art. 431 foi peticionado as fls.595 dos autos a data e horário da vistoria uma vez que o proprietário não se manifestou no processo e não estava presente na data agendada da vistoria 03/03/2022, posteriormente onde este signatário enviou telegrama com o comunicado de vistoria para o dia 21/03/2022, a qual houve confirmação de recebimento e novamente o proprietário dos imóveis não estava presente.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da área externa.



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista da brinquedoteca.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151



FOTO 05

Vista do salão.



FOTO 06

Vista da piscina.



FOTO 07

Vista da academia.



FOTO 08

Vista da garagem.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151



FOTO 09

Vista do coworking.



FOTO 10

Vista do hall.

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



FOTO 11

Vista da sala do apartamento utilizado como referencia.



FOTO 12

Vista da sala de outro ângulo.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151



FOTO 13

Vista da cozinha.



FOTO 14

Vista da varanda.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

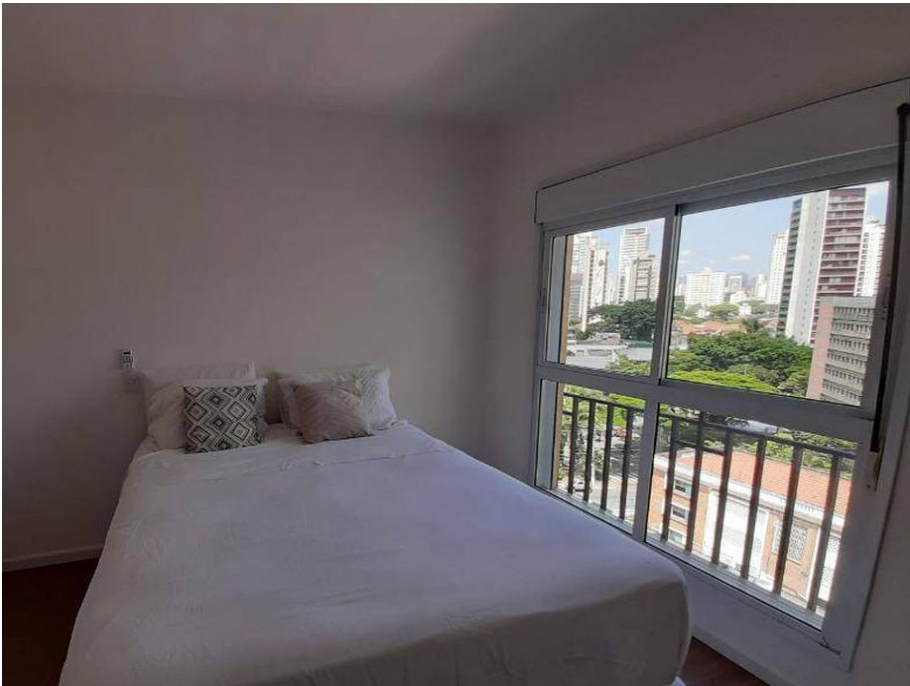


FOTO 15

Vista da suíte.



FOTO 16

Vista do banheiro.



FOTO 17

Vista do quarto.



FOTO 18

Vista do banheiro.

IV. - VALOR DOS IMÓVEIS

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO (MATRICULA Nº 183.830)

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

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 93 LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO RESIDENCIAL OLIMPIA SPECIAL SPACE.

Valor Unitário = 14.683,25/m²

Área útil..... = 73,740 m²

Svaga = 20,00 m² (área das vagas de garagem);

FA = 0,96 (Fator andar)

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5x Svagas) x V_u$$

$$V_{Imóvel} = (73,740 + 0,5 x 20,00m^2) x R\$ 14.683,25/m^2 x 0,96$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 1.180.392,34$$

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO (MATRICULA Nº 183.862)

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

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 173 LOCALIZADO NO 17º ANDAR DO RESIDENCIAL OLIMPIA SPECIAL SPACE.

Valor Unitário = 14.683,25/m²
Área útil..... = 73,740 m²
Svaga = 20,00 m² (área das vagas de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5x Svagas) x V_u$$
$$V_{Imóvel} = (73,740 + 0,5 x 20,00m^2) x R\$ 14.683,25/m^2$$
$$V_{Imóvel} = R\$ 1.229.575,35$$

V. - 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, 24 de março de 2022.

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

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO													
DADOS DA FICHA 1													
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2022								
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO													
ENDEREÇO : RUA ALEIXO GARCIA					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:		1.320,00		TESTADA - (cf) m :		15,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		88,00			
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não			
TOPOGRAFIA :		plano											
CONSISTÊNCIA :		seco											
DADOS DO APARTAMENTO													
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :							
CARACTERÍSTICAS													
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.			COEF. PADRÃO :			2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular					
COEF. DEP. (k) :		0,913		IDADE : 9 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0			
VAGAS DESCOB.: 0													
DIMENSÕES													
A. PRIVATIVA M²:		74,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00			
TOTAL M² :		74,00											
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\$) : 1.180.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00							
IMOBILIÁRIA :		URBANO IMÓVEIS											
CONTATO :		REF: AP6145											
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-23939290											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO													
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO									
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :				14.351,35	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.433,56		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :				12.917,79	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :				0,9001	
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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 17:10 , sob o número WSTA22701874548 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004656-89.2014.8.26.0002 e código FFE0745.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEIXO GARCIA 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: 1.320,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 88,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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\$) : 1.430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ALL CONSULTORIA IMOBILIARIA
CONTATO : REF: 2LGRQJ TELEFONE : (11)-941911545
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 17.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.714,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.445,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9001
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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEIXO GARCIA 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: 1.320,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 88,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 73,00

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\$) : 1.509.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : JOSHEP W. M. SILVA
CONTATO : REF: OH29583-V TELEFONE : (11)-940541905
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 18.613,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.859,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.754,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9001
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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEIXO GARCIA 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: 1.320,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 88,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RICARDO TAYAR IMÓVEIS
CONTATO : REF: 73450 TELEFONE : (11)-38852300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 17.260,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.724,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.536,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9001
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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 17:10 , sob o número WSTA22701874548 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004656-89.2014.8.26.0002 e código FFE0745.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEIXO GARCIA 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: 1.320,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 88,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LEONARDO SOUZA FERREIRA
CONTATO : REF: E1M3R0 TELEFONE : (11)-995570859
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.178,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.416,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.761,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9001
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

ANEXO II
Cálculos

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.

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, tráfegabilidade, 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:**

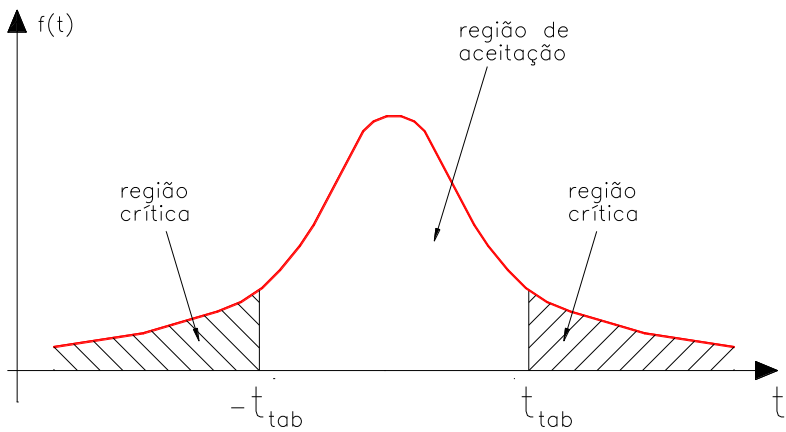
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:

$\bar{X}$ = 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 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-econômica mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 RUA ALEIXO GARCIA ,56	14.351,35	12.917,79	0,9001
☒	2 RUA ALEIXO GARCIA ,56	17.160,00	15.445,88	0,9001
☒	3 RUA ALEIXO GARCIA ,56	18.613,97	16.754,61	0,9001
☒	4 RUA ALEIXO GARCIA ,56	17.260,27	15.536,14	0,9001
☒	5 RUA ALEIXO GARCIA ,56	14.178,08	12.761,83	0,9001

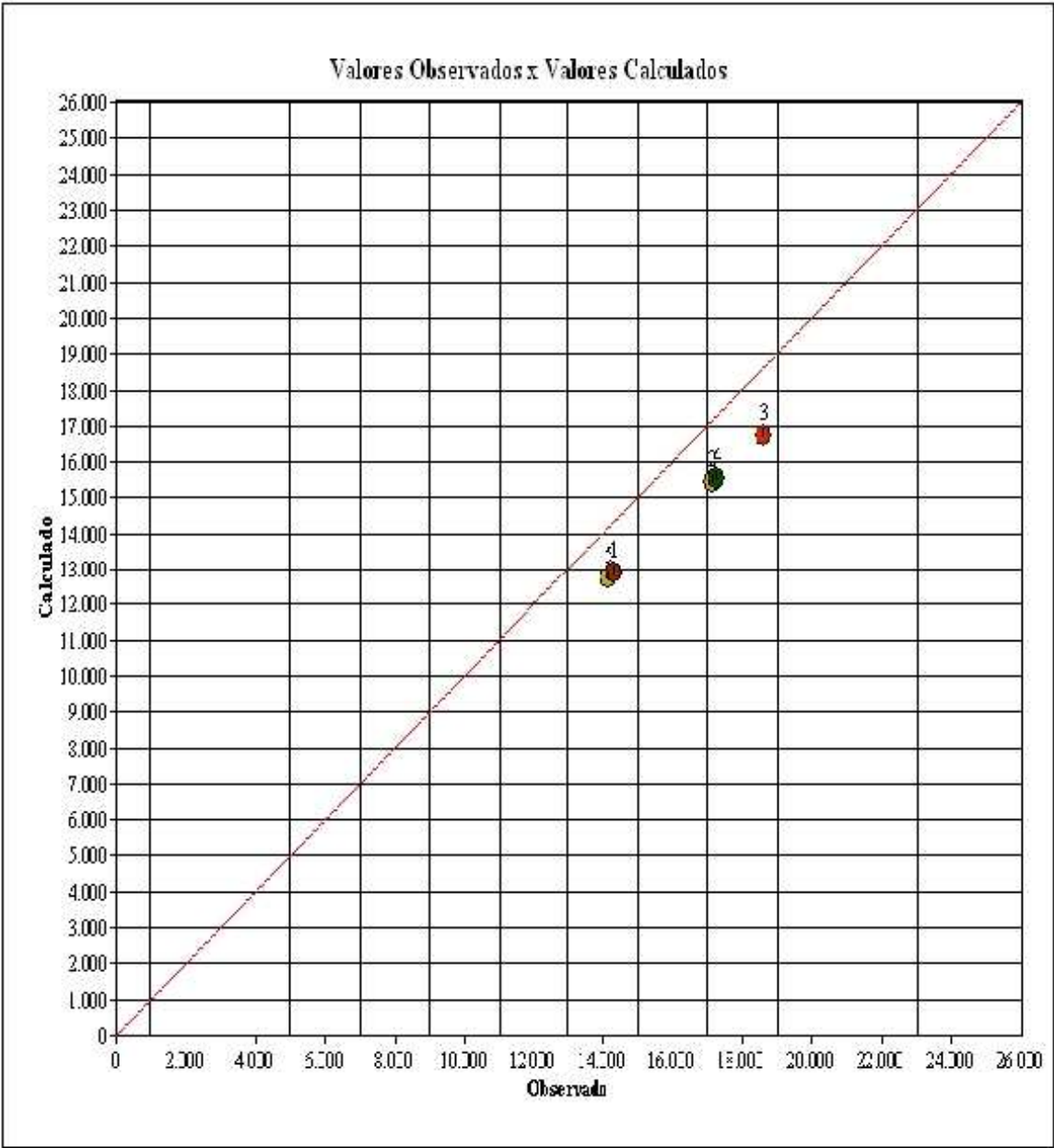
- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de março/2022**;
- 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	14.351,35	12.917,79
2	17.160,00	15.445,88
3	18.613,97	16.754,61
4	17.260,27	15.536,14
5	14.178,08	12.761,83

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1004656

DATA : 23/03/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 9
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ 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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16.312,74
Desvio Padrão : 1.956,73
- 30% : 11.418,92
+ 30% : 21.206,56

Coefficiente de Variação : 12,0000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 14.683,25
Desvio Padrão : 1.761,27
- 30% : 10.278,27
+ 30% : 19.088,22

Coefficiente de Variação : 12,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. 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 todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo 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\$): 14.683,25

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 14.683,25000

VALOR TOTAL (R\$): 1.082.742,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 13.475,76

INTERVALO MÁXIMO : 15.890,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13.475,76

INTERVALO MÁXIMO : 15.890,74

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

ANEXO III
Comunicado de Vistoria

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 24/03/2022 às 17:10 , sob o número WSTA22701874548 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004656-89.2014.8.26.0002 e código FFE0745.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

Recibo de Telegrama

Uso dos Correios

Data

____/____/____

Hora

____h ____m

Endereço do Recebedor

Nome do Carteiro

Matrícula

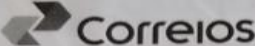
Tipo/Serviços Adicionais

DHP 08/03/2022 16:41

MA015705854BR

10204





TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropolitanas), 0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

CONTEÚDO DO TELEGRAMA

OPÉRITO JUDICIAL RODRIGO TARDELLI AGENDOU VISTORIA PARA O DIA 21/03/2022 AS 9:30 HORAS.
PROCESSO 1004656-89.2014.8.26.0002 1ª VARA CÍVEL DE SANTO AMARO
FAVOR ENTRAR EM CONTATO F: 3105-3414 / 3107-9289>>

CÓPIA DO TELEGRAMA MZ738194954

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

REMETENTE

RODRIGO I. TARDELLI

Rua Tabatinguera, 140 140 CJ. 705

Sé

01020-901 - São Paulo/SP

DESTINATÁRIO

AO MORADOR DO APTO 173

Rua Aleixo Garcia 56 APTO 173

Vila Olímpia

04545-010 - São Paulo/SP

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

1

Mudou-se

2

Ausente

3

Desconhecido

4

Endereço insuficiente. Faltou:.....

5

Outros (Especificar)

6

Recusado

7

Falecido

8

Não existe o número indicado

10 MAR 2022

PROTÓCOLO

P/ POSTAR

ENTREGA

NÚMERO DO TELEGRAMA

MA015705854BR

10204



DHP 08/03/2022 16:41

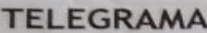
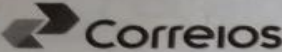
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 17:10 , sob o número WSTA22701874548 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004656-89.2014.8.26.0002 e código FFE0745.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151

_____/_____/_____ e Legível do Recebedor		Hora ____h ____m	MA015863577BR 1041
_____ Fabrica do Carteiro		Matrícula	Tipo/Serviços Adicionais DHP 10/03/2022 05:23



Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropol) 0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.

CONTEÚDO DA MENSAGEM

<<Seu telegrama no. MZ738194954, remetido dia 08 de março de 2022
destinado a:

AO MORADOR DO APTO 173
Rua Aleixo Garcia, 56 APTO 173
Vila Olímpia
São Paulo/SP
04545-010

Foi entregue às 16:38 do dia 09 de março de 2022.
O recibo de entrega foi assinado por: SILVANIA MENDES
Há registro de tentativa(s) anterior(es) de entrega sem sucesso:

Primeira tentativa em 08/03/2022 às 18:39 Motivo da não entrega: Ausente
Observação:

Atenciosamente, CDD VILA OLIMPIA>>

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

1 Mudou-se

2 Ausente

3 Desconhecido

4 Endereço insuficiente. Faltou:

5 Outros (Especificar)

6 Recusado

7 Falecido

8 Não existe o número indica

DESTINATÁRIO

RODRIGO I. TARDELLI
Rua Tabatinguera, 140 140 CJ. 705
Sé
01020-901 - São Paulo/SP

DESTINATÁRIO

NÚMERO DO TELEGRAMA MA015863577BR 1041

DHP 10/03/2022 05:23

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