

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA DO  
FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO - SP****PROCESSO Nº 0013320-14.2023.8.26.0002*****Ação:* Procedimento Comum Cível - Condomínio.*****Reqte:* CLUBE ESTÂNCIA MIRIM.*****Reqdo:* ESPÓLIO DE WILLIAN PEACOCK ROBERTSON.**

**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 à Vossa Excelência, para apresentar o seguinte:

## **LAUDO COMPLEMENTAR**

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

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

tardelli@tardelliengenharia.com.br

## I PRELIMINARES.

### I.a. OBSERVAÇÕES.

O objeto do presente trabalho trata-se de vistoriar, efetuar medições, demonstrar a localização de forma individualizada do lote nº 26, da quadra A, e apresentar o seu respectivo valor.

O lote nº 26, da quadra A, conforme matrícula de nº 191.028, 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Conforme mencionada matrícula, o imóvel tem a seguinte descrição:

***“IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Tal, lote 26 da quadra ‘A’ – da Estância Mirim, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 50 m de frente para a Rua Gama e mais 7 ms em curva na confluência da Rua Gama com a Rua Tal, 37,50 m do lado direito em reta, mais 17 ms em curva de quem da rua olha o imóvel, confinando e fazendo esquina com a Rua Tal, 38,50 ms do lado esquerdo, dividindo com o lote 25, e 21,70 ms de largura nos fundos, dividindo com o lote 24, sendo todos os lotes confinantes da mesma quadra, encerrando a área de 1.332 ms<sup>2</sup>. Contribuinte: - 181.062.0009”.***

O Jurisperito apresentou laudo judicial, fls. 107/146.

No laudo judicial o perito avaliou a área total do terreno, composta por três lotes, totalizando 4.076,00 m<sup>2</sup> (quatro mil e setenta e seis metros quadrados).

O laudo judicial apurou o valor, para a área total de terreno, no montante de R\$ 972,981,96 (novecentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos), referente ao mês de julho de 2.024, fls. 124.

O laudo apurou para as benfeitorias existentes na área maior o valor de R\$ 915.721,82 (novecentos e quinze mil, setecentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), referente ao mês de julho de 2.024, fls. 125.

### **I.b. MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE.**

Após entrega do laudo de avaliação, os Patronos do Requerente se manifestaram, fls. 154, alegando que o laudo pericial não identificou e individualizou o imóvel, objeto da presente demanda, caracterizado pelo lote nº 26, da quadra A, objeto da matrícula de nº 191.028, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Aduziram que o mencionado imóvel deve ser avaliado separadamente.

### **I.c MANIFESTAÇÃO SOBRE A ALEGAÇÃO**

Após, o Perito foi intimado pelo Douto Juízo para se manifestar sobre as críticas do Requerente.

O Jurisperito apresentou esclarecimentos, fls. 167/174, explicando que a área do imóvel em questão equivale a 32,68% (trinta e dois vírgula sessenta e oito por cento) da área total.

Informou também que seria necessário apresentação de levantamento topográfico com desmembramento dos lotes e identificação das benfeitorias existentes no imóvel, objeto da presente lide, e apresentou estimativas de honorários para a execução do levantamento topográfico.

O Requerente alegou que não possui condições de realizar o levantamento topográfico por meios próprios, necessitando de auxílio técnico do profissional nomeado, fls. 179, para que apresente levantamento topográfico, incluindo o desmembramento dos lotes e identificação das benfeitorias existentes.

## II OBSERVAÇÕES SOBRE O IMÓVEL.

Conforme agendado nos autos, a vistoria foi efetuada, sendo possível coletar em campo todos os elementos necessários para apurar a posição do imóvel, objeto da presente ação, caracterizado pelo lote nº 26, da quadra A.

A Planta de Levantamento Topográfico, anexa ao presente trabalho, demonstra a exata posição do imóvel, objeto da presente lide, assim como demonstra os demais lotes confrontantes, que integram a área maior, anteriormente avaliada pelo Perito.

A atual Rua Acatlan era anteriormente a denominada Rua Gama.

A Rua Tal não foi aberta, ela consta indicada na planta da Municipalidade de São Paulo – GEOSAMPA.

Parte do imóvel, que está cercada e com portão, indicada na planta de levantamento topográfico, pertence a Rua Tal.

As benfeitorias atingem apenas 9,16 m<sup>2</sup> do imóvel, objeto da presente lide.

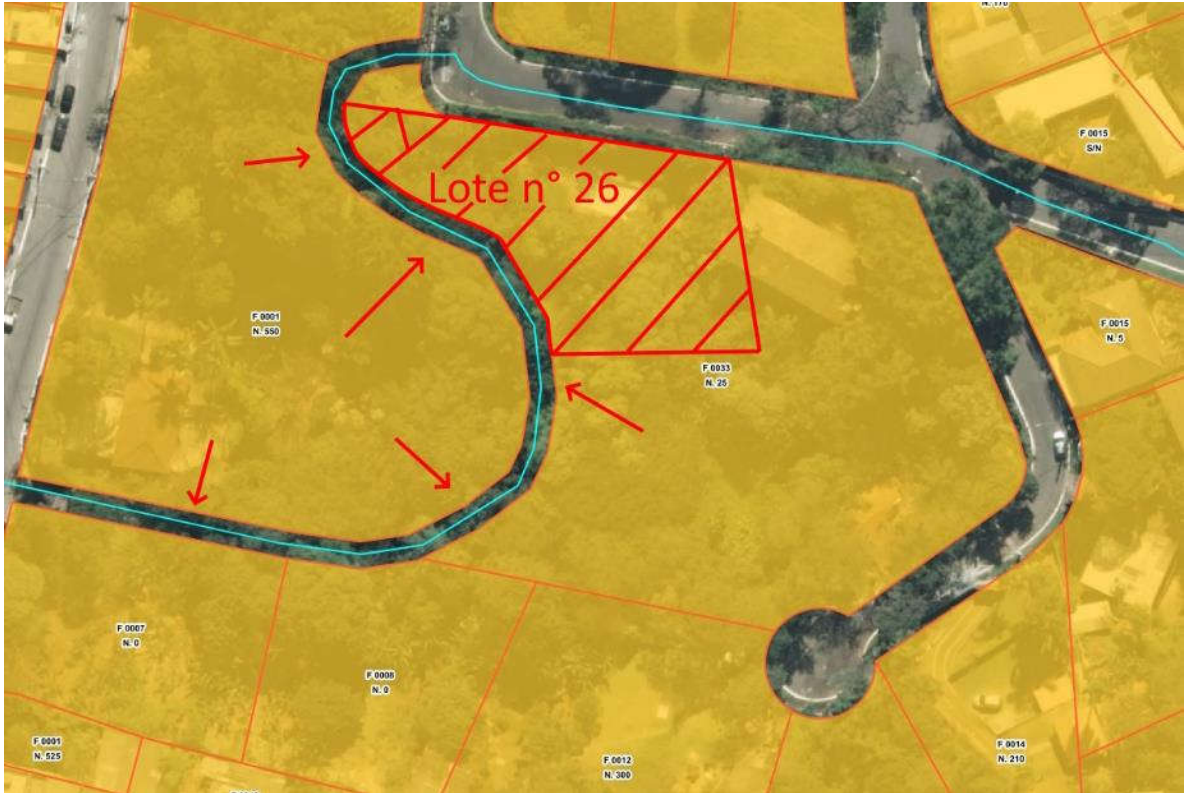
A piscina existente na área maior está dentro do lote nº 26, da quadra A.

A piscina estava vazia no momento da vistoria, conforme foto nº 16, fls. 122, e aparentemente necessitava de reparos significantes.

As imagens a seguir, extraídas do site da Municipalidade de São Paulo – GEOSAMPA – demonstram o local onde deveria ser aberta a Rua Tal.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586  
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br,  
tardelli@tardelliengenharia.com.br

### III VALOR DO IMÓVEL.

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.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

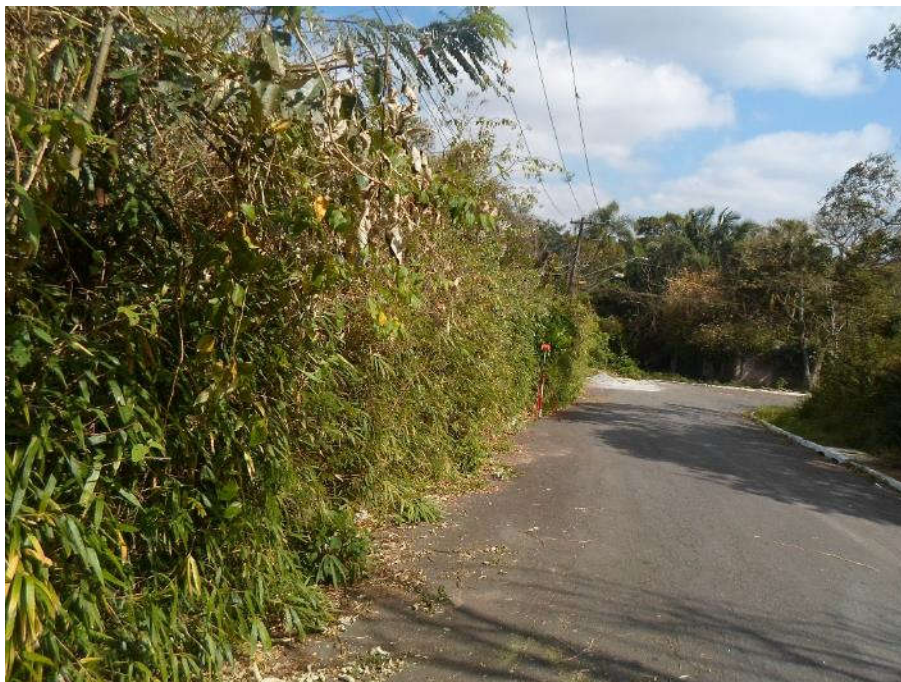
As características da região onde se encontra o imóvel avaliando está bem demonstrada no laudo pericial apresentado em fls. 107/146.

As fotos que demonstram

**O Valor Unitário (q), apurado no montante de R\$ 238,71 (duzentos e trinta e oito reais e setenta e um centavos), referente ao mês de julho de 2.024, conforme adotado no laudo pericial apresentado, fls. 107/146.**

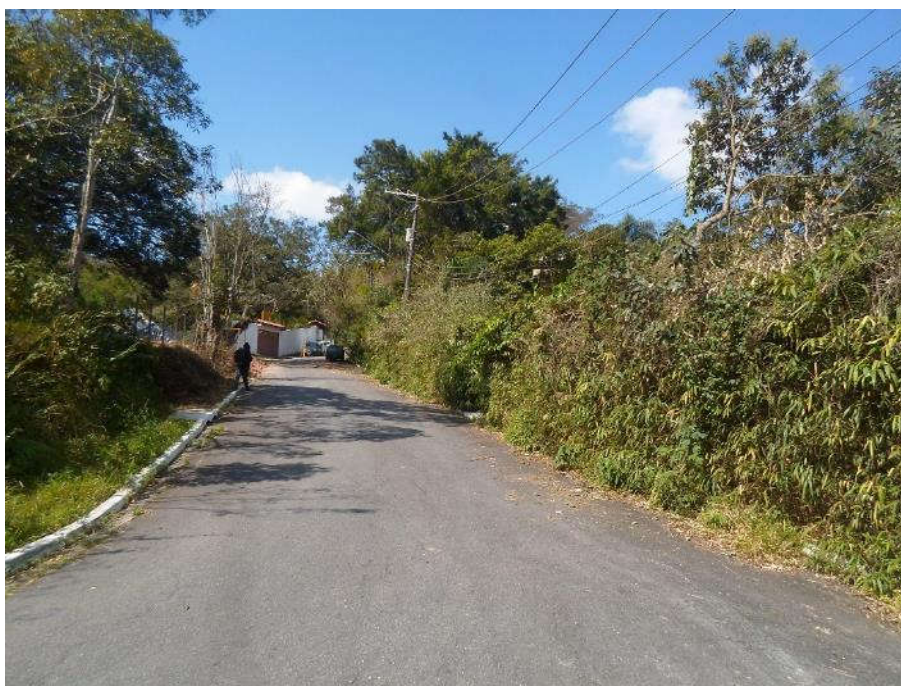
**III RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.**

**FOTO 01**



Vista parcial da Rua Acatlan, antiga Rua Sigma, no trecho onde fica o imóvel, objeto da presente demanda.

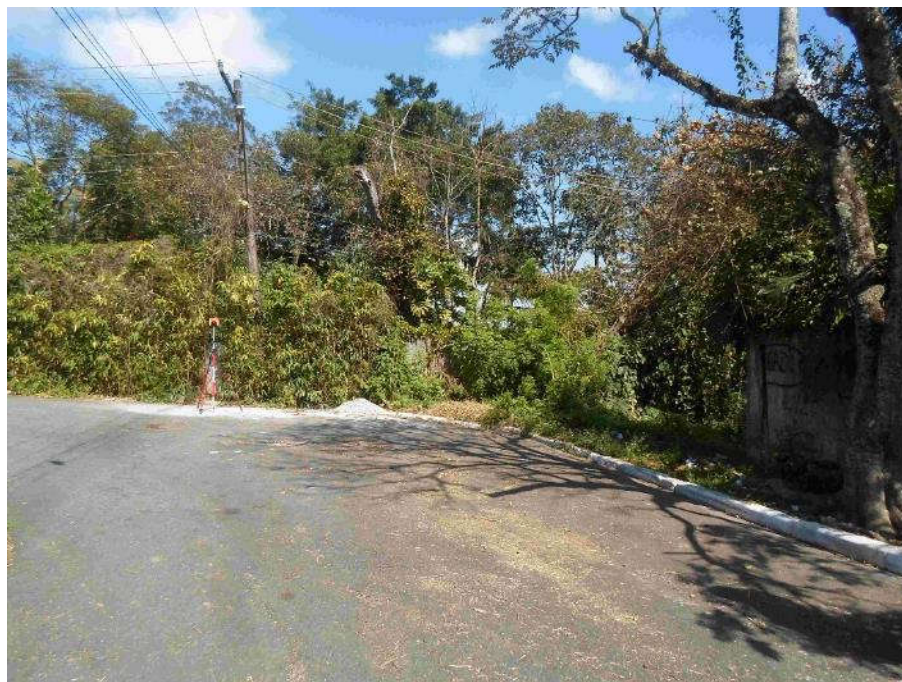
**FOTO 02**



Vista parcial da Rua Acatlan, antiga Rua Sigma, no trecho onde fica o imóvel, objeto da presente demanda.

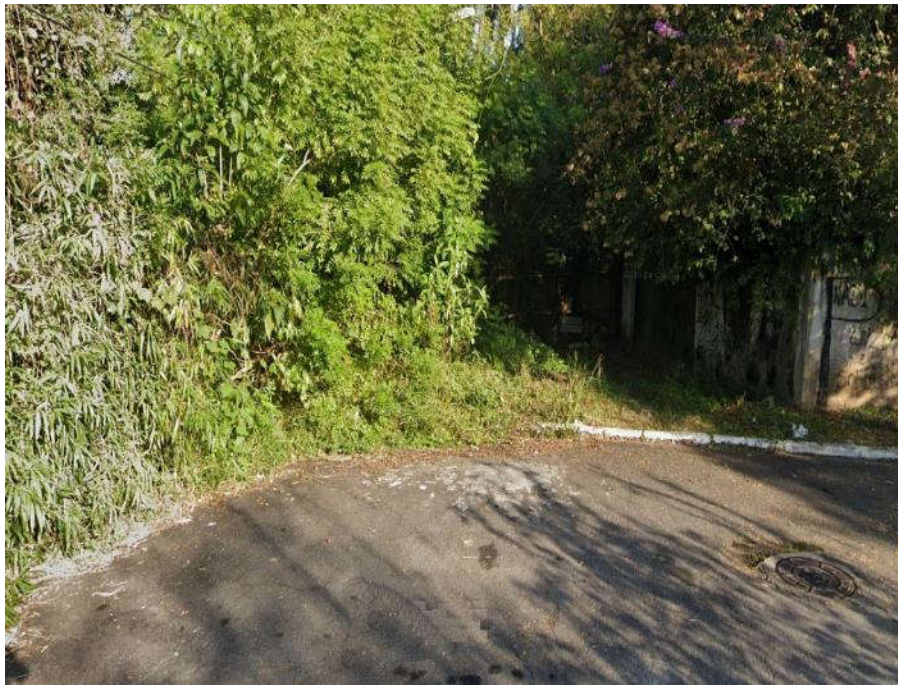
**FOTO 03**

Vista parcial da Rua Acatlan, antiga Rua Sigma, no trecho onde fica o imóvel, objeto da presente demanda.

**FOTO 04**

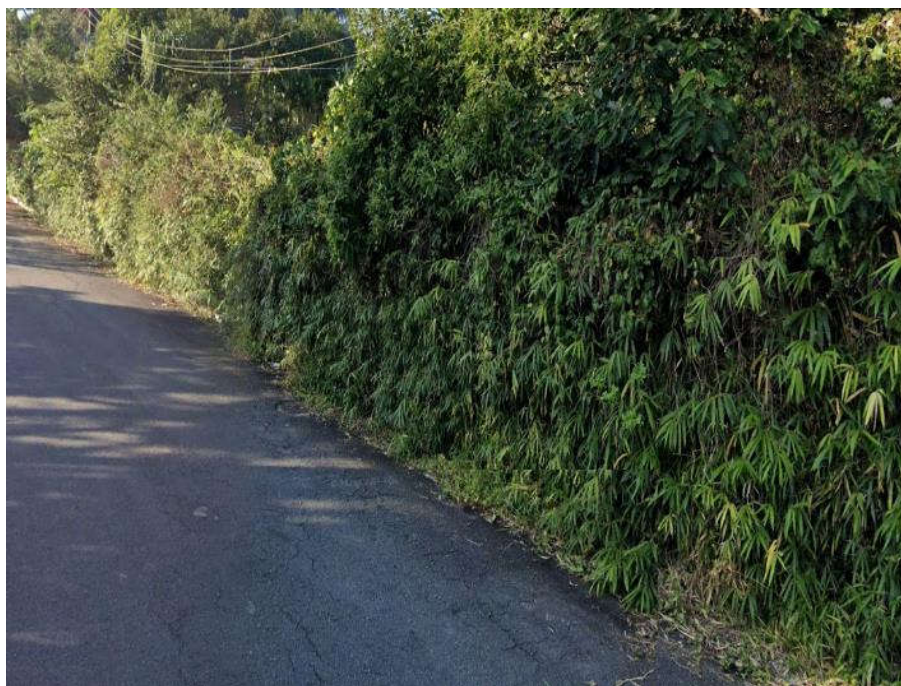
Vista parcial da Rua Acatlan, antiga Rua Sigma, no trecho onde fica o imóvel, objeto da presente demanda.

**FOTO 05**



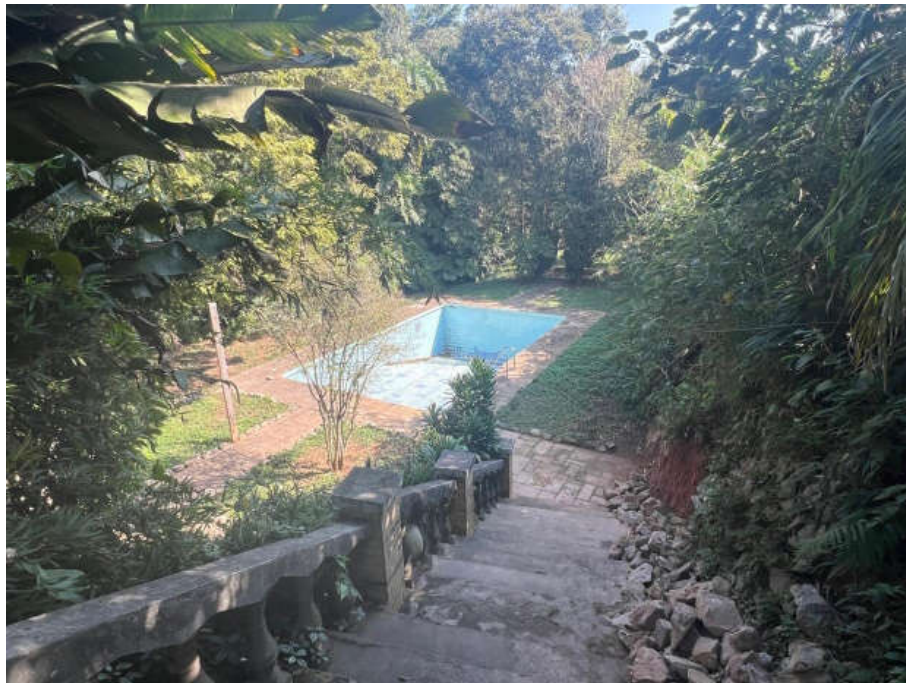
Vista parcial da projetada Rua Tal – cercada como entrada para o imóvel em questão.

**FOTO 06**



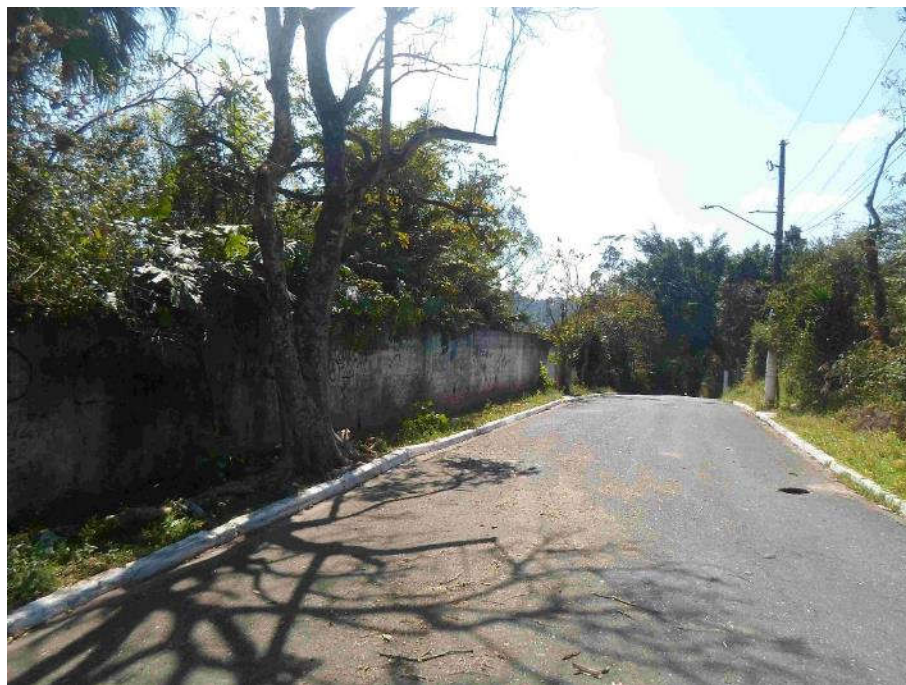
Vista da fachada do imóvel em questão.

**FOTO 07**



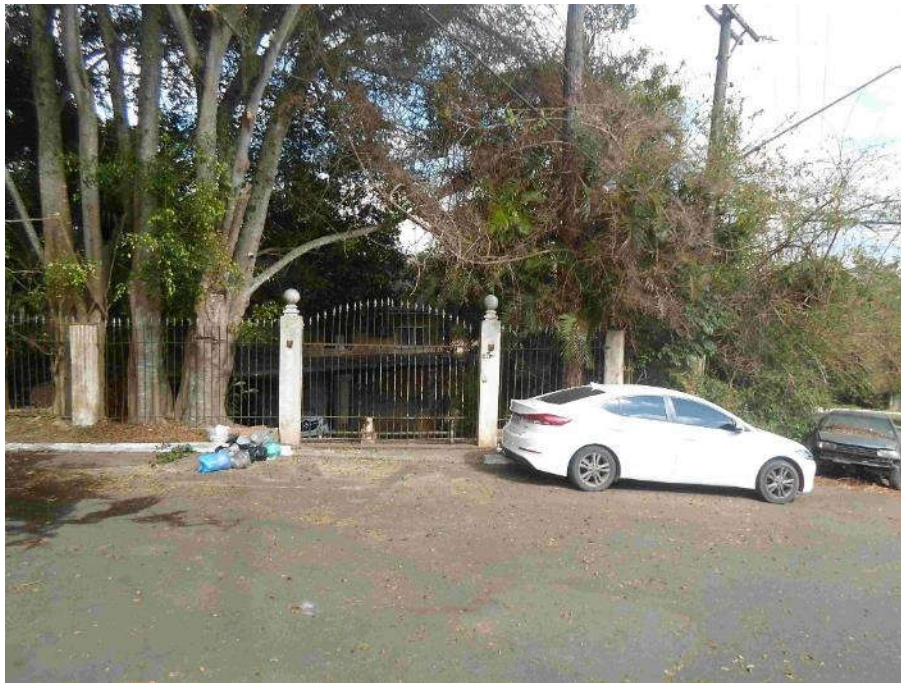
Vista do imóvel, objeto da presente lide.

**FOTO 08**



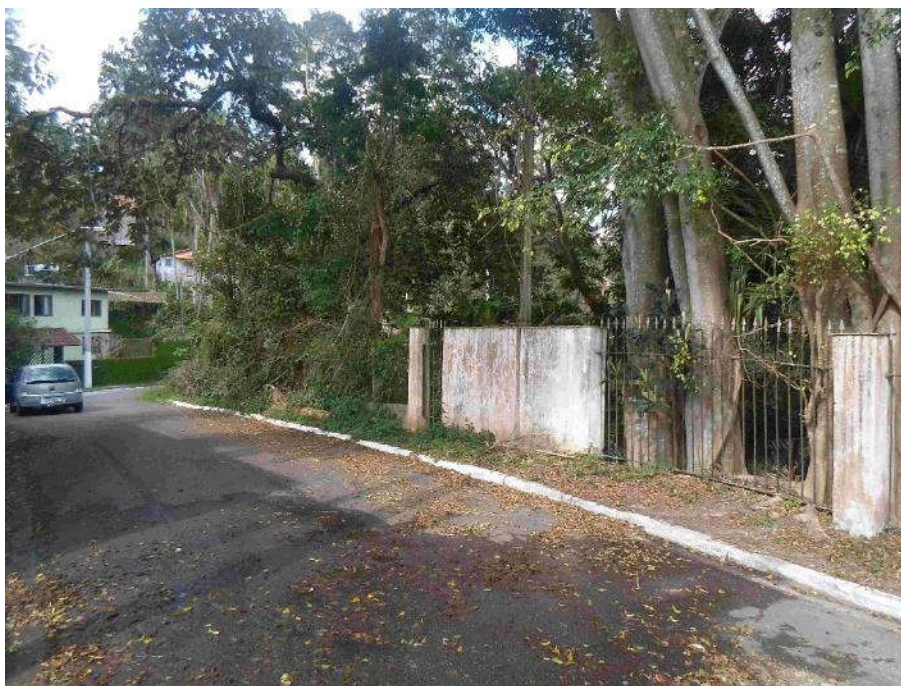
Vista parcial da Rua Sigma, nos arredores onde se encontra o imóvel em questão.

**FOTO 09**

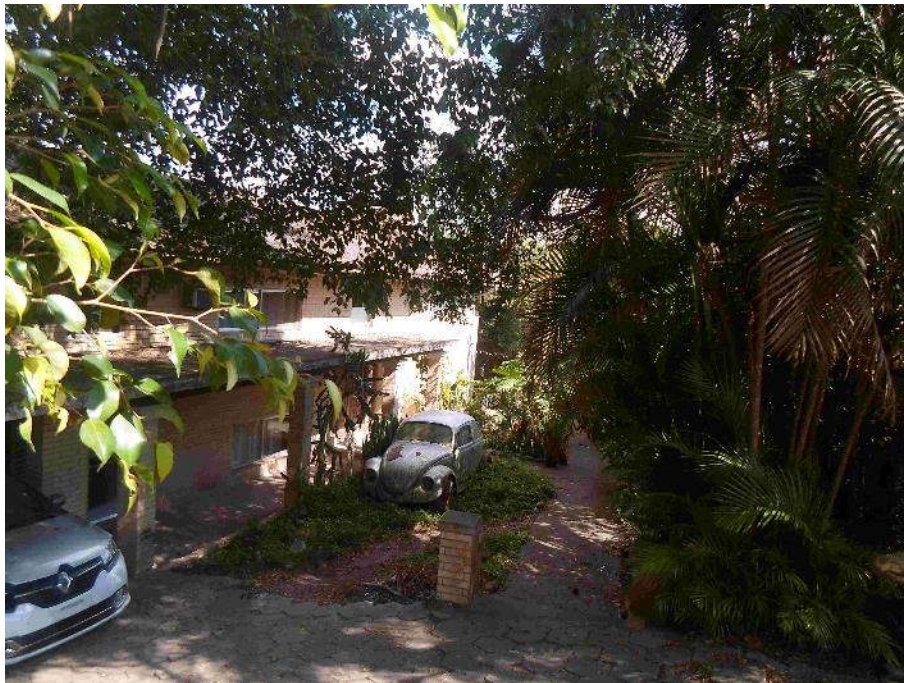


Vista parcial da fachada do lote nº 25, da quadra A, confrontante do imóvel em questão.

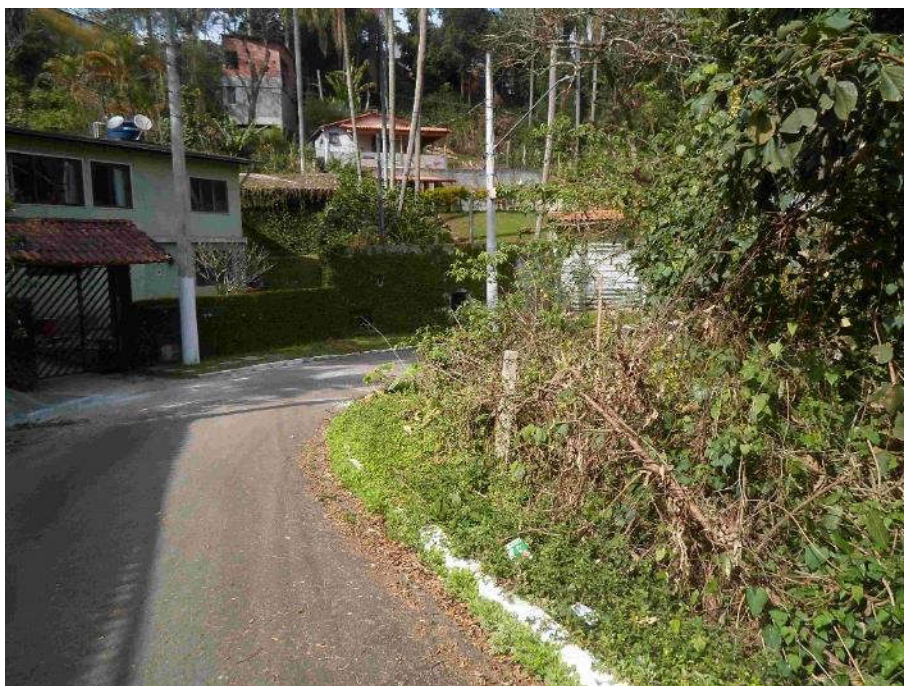
**FOTO 10**



Vista parcial da fachada do lote nº 25, da quadra A, confrontante do imóvel em questão.

**FOTO 11**

Vista parcial da fachada do lote nº 25, da quadra A, confrontante do imóvel em questão.

**FOTO 12**

Vista parcial da Estrada do Contorno, no trecho onde se encontra o lote nº 24, da quadra A, confrontante do imóvel em questão (imóvel situado do lado direito da imagem).

**IV VALOR DO IMÓVEL.****Onde:**

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 1.332,00 m<sup>2</sup>

q = Unitário = R\$ 238,71

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

 $Vt = S \times q$ 

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

 $Vt = 1.332,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 238,71/\text{m}^2$ **Vt = R\$ 317.961,72**

(trezentos e dezessete mil, novecentos e sessenta e um reais e setenta e dois centavos)

Diante do exposto, em números redondos, o valor do terreno corresponde a:

**Vt = R\$ 320.000,00*****(trezentos e vinte mil reais) – referente ao mês de julho/2.024.***

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

---

**IV. ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 14 (quatorze folhas) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I – Plantas de localização do imóvel avaliando;

São Paulo, 30 de setembro de 2.025.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

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

---

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

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

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

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D  
CAU Nº 64054-9

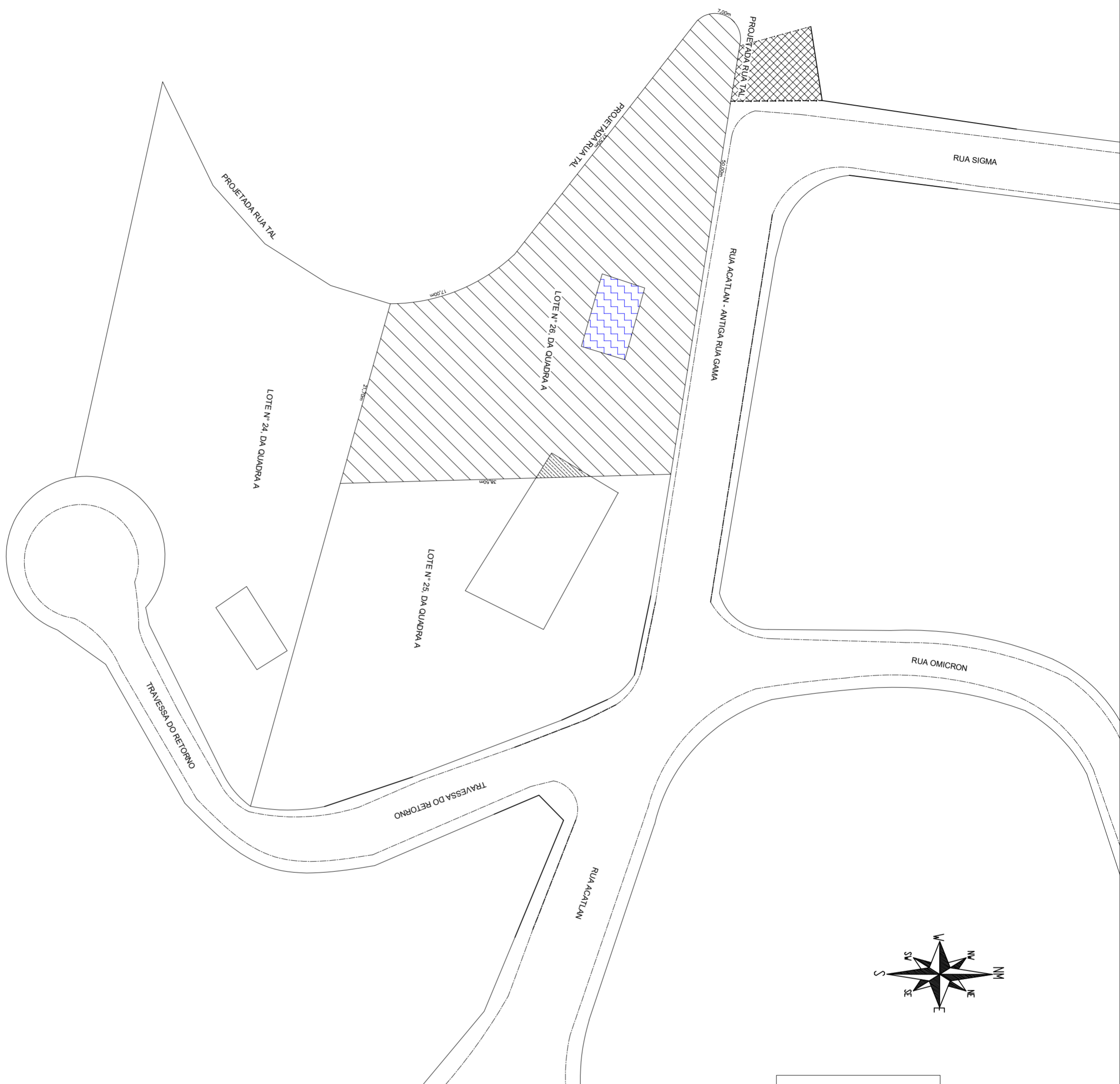
---

## **ANEXO I**

# **PLANTA DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO**

---

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cg. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP  
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586  
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br,  
tardelli@tardelliengenharia.com.br



LEGENDA	
	LOTE 26, DA QUADRA A
	LINHA DE DIVISA DE LOTE
	PISCINA
	CALÇADA
	AREA CERCADA COMO EXTENSAO DO LOTE N.º 26, QUE PERTENCE A PROJETADA RUA TAL

**NOTAS:**  
 1 -) MEDIDAS EM METROS  
 2 -) COORDENADAS ARBITRARIAS

Título: **PLANTA DE SITUAÇÃO**      Folha: **01**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
 Requerente: **CLUBE ESTÂNCIA MIRIM**  
 Requerido: **ESPOLIO DE WILLIAN PEACOCK ROBERTSON E OUTRO(S)**  
 Local: **RUA ACATLAN, ANTIGA RUA GAMA, S/N.º, LOTE N.º 26, DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO ESTÂNCIA MIRIM, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Contribuintes Municipais: **N.º 181.062.0009 e n.º 181.062.0033-6 (ÁREA MAIOR)**  
 Vars: **9.ª VARA DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO - SP**  
 PROCESSO Nº: **0013320-14.2023.8.26.0002**      Data: **SETEMBRO/2025**      Escala: **1:400**

Quadro de Áreas:  
 ÁREA = 1.332,00 m<sup>2</sup>

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**  
 ARQUITETO E URBANISTA  
 CAU - 64064-9 / A1877151  
 IBAPE Nº 2173  
 ASSINATURA DIGITAL

Aprovações: