

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

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL I DE SANTANA / SP.**

PROCESSO Nº 0612516-25.2008.8.26.0001

***Ação:* PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

***Repte:* CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II – BLOCO
03.**

***Reqda:* MARCOS AURELIO FILIZOLA LIMA E OUTRO.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSAJ25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 08
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 16
V. CONCLUSÃO	PÁG. 17
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 18

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.**
- II – Cálculos.**

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSAJ25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco “03”, do CONDOMÍNIO “PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II”, situado à Avenida Parada Pinto, nº 3.420 – Parque Mandaqui – São Paulo / SP.

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

II. - VISTORIA.

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

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

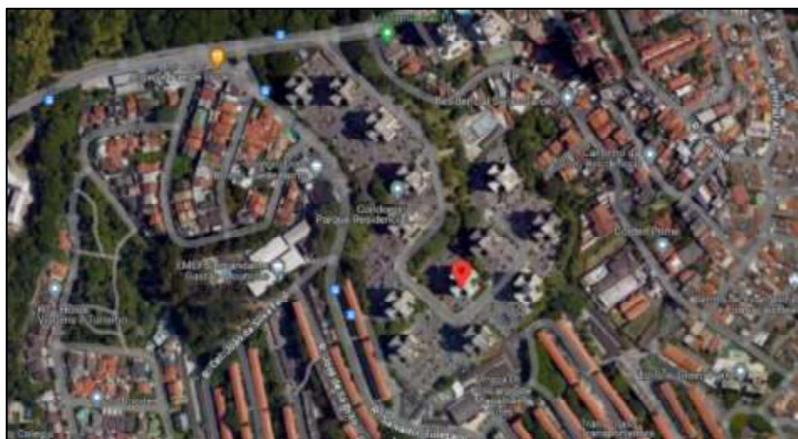
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSA25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**4****II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel avaliado será o apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco “03”, do CONDOMÍNIO “PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II”, situado à Avenida Parada Pinto, nº 3.420 – Parque Mandaqui – 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 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

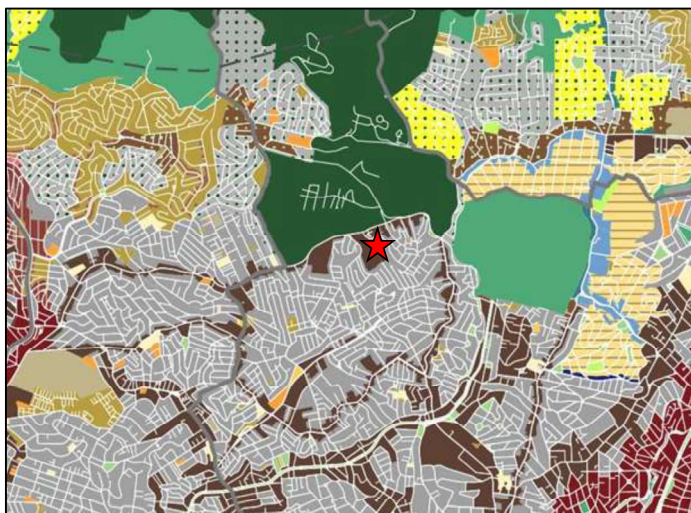
Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**5****II.3 - ZONEAMENTO.**

O imóvel encontra-se situado em ZC – Zona Centralidade.



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.

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

6

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: O apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco "03", do CONDOMÍNIO "PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II", com entrada pela Avenida Parada Pinto, nº 3.420, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 49,27 metros quadrados, área comum de 13,50 metros quadrados (inclusive uma vaga indeterminada descoberta, localizada no pavimento térreo do respectivo bloco), área total de 62,77 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,006993.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de agosto de 19 89	
-63.636-	-01-		

IMÓVEL:- O APARTAMENTO sob nº. 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco "03" do CONDOMÍNIO "PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA REGIA II", com entrada pela Avenida Parada Pinto, nº 3.420, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 49,27 metros quadrados, área comum de 13,50 metros quadrados (inclusive uma vaga indeterminada descoberta, localizada no pavimento térreo do respectivo bloco), área total de 62,77 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,006993.-

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 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSA25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

7

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA REGIA II”, é composto por 13 blocos, com 8 aptos por andar tipo e 6 aptos no apto térreo e 2 elevadores por bloco.

Constam na área comum do residencial: garagem, 2 quadras, playground e salão de festas.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos, recuos e alamedas ajardinadas.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

Área útil..... = 49,27 m².

-**Conservação:** Regular.

-**Idade aparente:** 36 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

Pisos: Revestimento cerâmico na sala, quartos, banheiro, cozinha e lavanderia.

-**Paredes:** Pintura na sala e quartos, possuindo revestimento em cerâmica no banheiros e parede hidráulica da cozinha e lavanderia.

-**Forros:** Laje pintada em látex.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSA25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

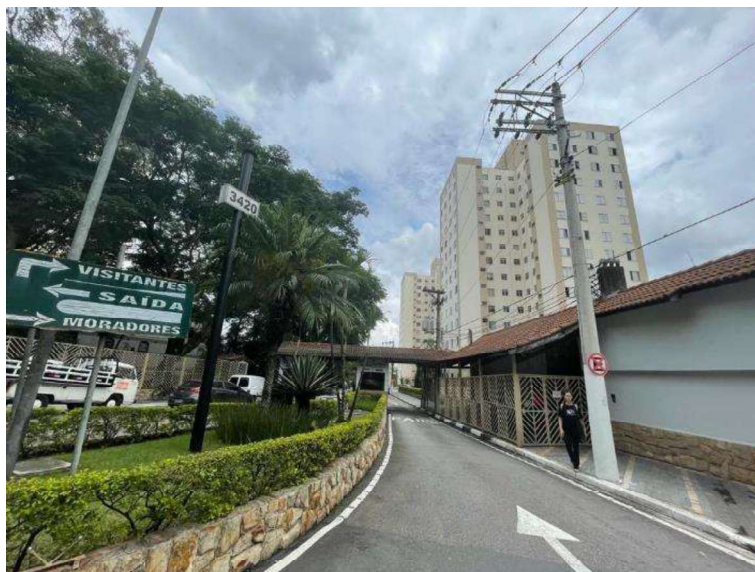


FOTO 01

Vista da entrada do condomínio.



FOTO 02

Vista da portaria.

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 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSA25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9



FOTO 03

Vista da área externa.



FOTO 04

Vista da área externa.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



FOTO 05

Vista do playground.



FOTO 06

Vista da área externa.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11



FOTO 07

Vista da quadra.



FOTO 08

Vista das vagas de garagem.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



FOTO 09

Vista da fachada do bloco.



FOTO 10

Vista do número de identificação do apartamento.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 11

Vista da sala.



FOTO 12

Vista do quarto 01.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

14



FOTO 13

Vista do banheiro.



FOTO 14

Vista do quarto 02.

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

15



FOTO 15

Vista da cozinha.



FOTO 16

Vista da lavanderia.

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

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

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

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**16****IV. - VALOR DO IMÓVEL.****IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.**

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 5.150,13/m²

Área útil..... = 49,27 m²

Svaga = 10,00 m² (área da vaga de garagem);

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = (A_u + 0,5 \times S_{vagas}) \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (49,27 + 0,5 \times 10,00 \text{ m}^2) \times R\$ 5.150,13/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 279.497,55$$

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**17****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco “03”, do CONDOMÍNIO “PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II” – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)** para março de 2025.

O Valor do apartamento sob nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco “03”, do CONDOMÍNIO “PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II”, foi calculado em:

R\$ 280.000,00
(duzentos e oitenta mil reais)

Válido para março de 2025.

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**18****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 18 (dezoito) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 12 de março de 2.025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 17:22, sob o número WSA25701054462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0612516-25.2008.8.26.0001 e código IEBDy8w.