

**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 7ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/ SP.****PROCESSO Nº 0019557-52.2008.8.26.0564*****Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL*****Repte:* SUPER VERSATIL COM IMP EXP LTDA.*****Reqdo:* INOCÊNCIA LIRIA MARTINS.**

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

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

---

**2****ÍNDICE**

<b>I. PRELIMINARES</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>II. VISTORIA</b>	<b>PÁG. 03</b>
<b>III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b>	<b>PÁG. 08</b>
<b>IV. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>PÁG. 18</b>
<b>V. ENCERRAMENTO</b>	<b>PÁG. 22</b>

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

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

---

**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção, situado à Rua Eugenio Aronchi, nº 122 – Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP.

Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, 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

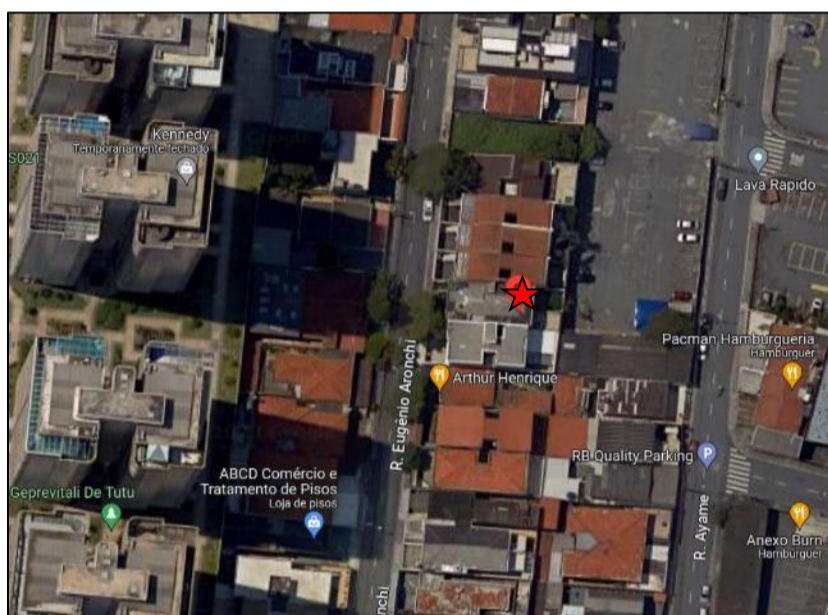
E-MAIL: [rodrigo@tardelliengenharia.com.br](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

4

**II.1 - LOCALIZAÇÃO.**

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Eugenio Aronchi, nº 122 – Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – 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 **2ª Zona Residencial Horizontal 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)



**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**6****II.4.1 TERRENO**

Medindo o terreno 8,00 m de frente para a referida Rua Eugenio Aronchi, tendo igual medida de largura na linha dos fundos, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados.

Área Total .....= 200,00 m<sup>2</sup>

**INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:** 007.070.037.000

**II.4.2 BENFEITORIAS.**

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída total de 381,30 m<sup>2</sup>, conforme certidão de dados cadastrais, com a seguinte distribuição:

---

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

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

---

**7**

**Pavimento Inferior:** salão, garagem para 8 veículos, dependências de empregado e lavanderia.

**Térreo:** Sala com 2 ambientes, lavabo, cozinha, copa e quintal.

**2º andar:** 2 suítes, 2 quartos e banheiro no corredor de distribuição.

**Acabamentos principais do imóvel:**

**-Pisos:** Revestimento cerâmico e revestimento de madeira nos quartos.

**-Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros e cozinha.

**-Forros:** Laje pintada em látex .

**-Outros:** Caixilhos em ferro, alumínio e madeira.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

8

### III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



**FOTO 01**

Vista da fachada.



**FOTO 02**

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

9



**FOTO 03**

Vista da garagem.



**FOTO 04**

Vista do salão.

---

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

10



**FOTO 05**

Vista do quarto para empregado.



**FOTO 06**

Vista do banheiro.

---

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

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

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

# RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

11



**FOTO 07**

Vista da sala.



**FOTO 08**

Vista da copa e cozinha.

---

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

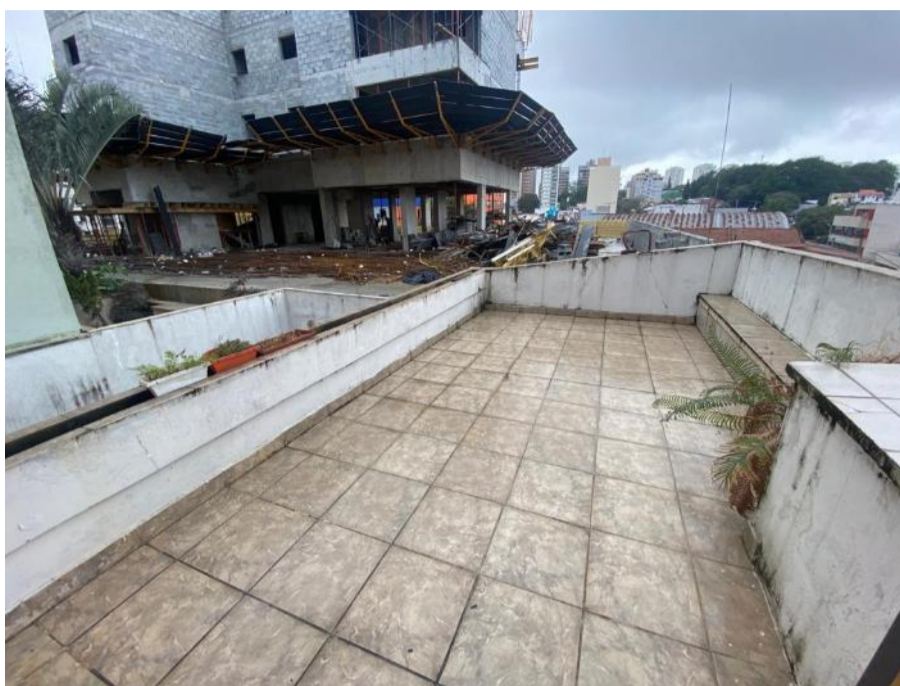
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

12



**FOTO 09**

Vista da área externa.



**FOTO 10**

Vista do quintal.

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

13



FOTO 11

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

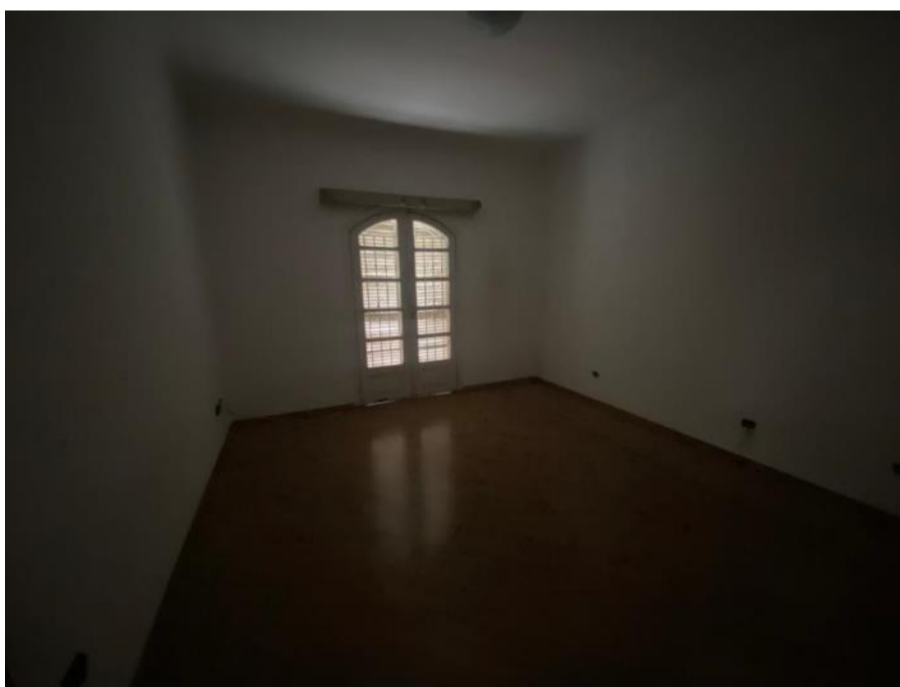


FOTO 12

Vista do quarto

---

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

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

15



FOTO 15

Vista da suíte 01.



FOTO 16

Vista do banheiro.

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

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

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

## RODRIGO IEZZI TARDELLI

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

16



**FOTO 17**

Vista da suíte 02.



**FOTO 18**

Vista do banheiro.

---

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

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

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

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

---

**17****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.

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

---

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

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**18****Onde:**V<sub>t</sub> = Valor procurado do terreno = ?S = Área do terreno = 200,00 m<sup>2</sup>

q = Unitário = R\$ 3.035,77

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.035,77/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 607.154,00$$

(seiscentos e sete mil e cento e cinquenta e quatro reais)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 607.154,00 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**19****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 maio de 2022, R\$ 1.942,27.

**Onde:****V<sub>c</sub> = Valor da construção**Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Superior**;Coeficiente R<sub>8</sub>N: 2,656;CUB – abril/2023: R\$ **1.942,27/ m<sup>2</sup>**;Área construída= **381,30 m<sup>2</sup>**;Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;Idade: **41 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(41/70) = 0,59**;K: (0,59e) = **0,432** - Foc: 0,20 + 0,432 x (1-0,20) = **0,5456**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

 $V_c = 381,30 \text{ m}^2 \times (2,656 \times \text{R\$ } 1.942,27/\text{m}^2) \times 0,5456$ **V<sub>c</sub> =R\$ 1.073.195,49**

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

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

---

**20****IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno =  $V_t$  = R\$ 607.154,00

Valor da construção =  $V_c$  = R\$ 1.073.195,49

**Valor total do Imóvel =  $V_I$  = R\$ 1.680.349,49**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

**$V_I = R\$ 1.681.000,00$  - *Válido para junho/2.023.***

**(um milhão, seiscentos e oitenta 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**21****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 06 de junho de 2023.

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 7ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.**

**PROCESSO Nº 0019557-52.2008.8.26.0564**

*Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

*Reqte:* SUPER VERSATIL COM. IMP. EXP. LTDA.

*Reqdo:* INOCÊNCIA LIRIA MARTINS.

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, em atendimento a r. determinação de fls. 537, 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**2****I. - PRELIMINARES.**

O Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, fls. 363, para servir como Perito Judicial, com o objetivo de realizar avaliação do imóvel, transcrita no Laudo Pericial de fls. 477/517, cuja descrição, e valor de mercado apurado, são apresentados a seguir:

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno =  $V_t$  = R\$ 607.154,00

Valor da construção =  $V_c$  = R\$ 1.073.195,49

**Valor total do Imóvel =  $V_I$  = R\$ 1.680.349,49**

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

**$V_I = R\$ 1.681.000,00$  - *Válido para junho/2.023.***

**(um milhão, seiscentos e oitenta 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

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

---

**3**

Em fls. 526/527 o patrono do Requerido, Impugna-se o Laudo Pericial:

*O laudo apresentado de fls. 477/517, pelo perito judicial*

*Rodrigo Iesi Tardelli, deve, com todo respeito, ser rejeitado, pois completamente fora dos parâmetros de preços utilizados nos imóveis construídos no Jardim do Mar, em São Bernardo do Campo.*

*Consta no referido laudo, que o terreno está localizado no Bairro Jardim do Mar, OU SEJA, BAIRRO MAIS VALORIZADO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, com terreno medindo 8 metros de frente por 25 metros de fundo de ambos os lados.*

*Como benfeitorias no imóvel consta uma área construída de 381 metros quadrados, com inscrição Municipal nº 007.070.037.000 e no imóvel consta uma construção de GARAGEM PARA 8 (OITO) VEÍCULOS, DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADA E LAVANDERIA, no pavimento inferior. No andar térreo consta 2 (DUAS) GRANDES SALAS, DE ESTAR E DE JANTAR, LAVABO, COZINHA, COPA E QUINTAL e, no ANDAR SUPERIOR 4 QUARTOS GRANDES, SENDO 2 (DOIS) COM SUÍTE E 2 SIMPLES, ALÉM DE MAIS UM BANHEIRO E CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO DOS QUARTOS.*

---

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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 20/10/2023 às 10:54, sob o número WSB023704175706. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019557-52.2008.8.26.0564 e código tsMMaNHr.

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

---

**4**

*A construção possui uma área de 381,30 metros quadrados, todos esses dados foram colhidos do próprio laudo pericial;*

*Consultando-se as ofertas de imóveis no Jardim do Mar, encontramos um anúncio da Imobiliária Guaíra, datado de 26/06/2023 com um sobrado semelhante ao imóvel periciado, imóvel este localizado no mesmo bairro, com 6 vagas de garagem, 4 banheiros e 356 metros quadrados de construção pelo preço de R\$ 2.400.000,00 (anexo cópia do anúncio, mais precisamente na Rua Banda.*

*Encontramos ainda, como anunciado na mesma Imobiliária, outro sobrado, menor ainda, com 358 metros quadrados, com 4 quartos, 1 suíte, 4 banheiros e 4 vagas de garagem, valor R\$ 2.500.000,00.*

*Encontramos também, na Imobiliária Real, uma casa com 3 suítes, 4 banheiros, 6 vagas de garagem, com 379 metros quadrados de construção, por R\$ 2.300.000,00, sito à Rua das Araras, no Bairro Planalto, ou seja, bairro este muito menos valorizado do que os do Jardim do Mar.*

---

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

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

---

**5**

*Existe também outro anúncio de sobrado no Parque dos Pássaros, anunciado com 4 quartos, 5 banheiros, 4 vagas de garagem, com 400 metros quadrados de área construída com o valor de R\$ 2.199.640,00 (cópia em anexo).*

*Como pode Vossa Excelência observar, o valor do imóvel avaliado pelo perito judicial, está muito aquém do valor dos imóveis anunciados, ou seja, as diferenças dos imóveis à venda são aproximadamente R\$ 700.000,00 a menor.*

*Esclarece ainda, a Executada, que é viúva, é pensionista da SPPREV, por pensão deixada pelo marido falecido, que era professor, e não tem condições financeiras de contratar um novo perito para contradizer o laudo pericial acostado aos autos.*

*Assim sendo requer deste d. juízo se digne a determinar nova peritagem para que os valores sejam razoavelmente próximos dos anúncios em questão.*

---

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

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

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

---

**6****II. - ESCLARECIMENTO.**

Define-se pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

**“3.44 Valor de Mercado**

**Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”**

Isto é, os serviços foram desenvolvidos por Profissional de Nível Superior que possui conhecimento aprofundado e capacidade técnico-científica para realizar avaliações, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, indicadas nos referidos procedimentos, especialmente a NBR -14653 – Avaliações de Bens e a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Se não Vejamos:

---

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

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

7

*“Esta parte da NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações. NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, **as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis**, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões”.*

Este signatário teve como objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel objeto desta respectiva ação onde se baseou em fatos técnicos.

Para a avaliação do imóvel foi empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

---

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

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

---

**8**

Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE".

Para a determinação do valor **unitário básico de terreno** que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este signatário utilizou-se elementos comparativos similares em oferta, todos localizados dentro na mesma região do imóvel avaliando, com o objetivo de uma amostra representativa para melhor elucidar comportamento do mercado no qual o imóvel está inserido, onde resultou em uma precificação do bem mais precisa e correta.

No entanto, o nobre patrono apresenta as fls.529/532 apenas anúncios de internet, sem qualquer aplicação de critérios técnicos de homogeneização conforme recomendam as normas técnicas, sendo assim, as “ofertas” apresentadas não podem ser levados em consideração de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbano do IBAPE/SP, Item 9.2.1.2 – Subitem j):

---

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

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

---

**9**

***“Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.”***

“Para o cálculo da construção este Perito Utilizou os padrões construtivos do referido imóvel, com seus respectivos coeficientes de R8N”, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON, último publicado a época.

Para o cálculo da depreciação da construção, foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

A idade da edificação na época da avaliação - é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, que foi ponderada: a arquitetura, a funcionabilidade e as características dos materiais empregados e o estado de conservação foi fixado em razão das constatações em 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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto:tardelli@tardelliengenharia.com.br)

**RODRIGO IEZZI TARDELLI**ARQUITETO URBANISTA  
CAU Nº 64054-9 / A1877151  
IBAPE Nº 2173**10****III. - CONCLUSÃO.**

O Signatário mantém suas conclusões expressas no Laudo de fls. 477/517.

**IV. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente esclarecimento 10 (dez) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Termos em que  
P. Deferimento

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**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](mailto:rodrigo@tardelliengenharia.com.br)  
[tardelli@tardelliengenharia.com.br](mailto: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 20/10/2023 às 10:54, sob o número WSB023704175706. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019557-52.2008.8.26.0564 e código tsMMaNHr.