

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª
 VARA DA CIVEL DO FORUM JOÃO MENDES – SP**

PROCESSO Nº 1052159-98.2017.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI, Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1052159-98.2017.8.26.0100** da ação de **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMINIO EDIFÍCIO LES JARDINS DES JARDINS** movem contra o **MÁRCIA DO CARMO GALLACI**, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte:

L A U D O

I – PRELIMINARES

Processo nº 1052159-98.2017.8.26.0100
13ª Vara Cível do Fórum João Mendes
Ação de Execução de Título Extra Judicial
Autores:- Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins
Réu:- Márcia do Carmo Gallaci
Imóvel: - Alameda Jaú, nº 1.477 – Bloco “C” – Apto. 142 – Cerqueira Cesar
34º Subdistrito Cerqueira Cesar
Contribuinte:- Não Informado
Assistente T. Autores:- Não Há
Assistente T. Réu:- Não Há.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Estabelecimento de São Paulo de Registro de Imóveis em 20/07/2017 às 09:01:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052159-98.2017.8.26.0100 e código 88888888.

I – OBJETO

O objetivo da presente ação, **conforme fls. 139** consiste na avaliação de uma unidade habitacional descrita como apartamento nº 142 – situada no 14º andar do Bloco “C” – integrante do Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins, situado a Alameda Jaú, nº 1.477 – Cerqueira Cesar – localizado no 34º Subdistrito Cerqueira Cesar.

II. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetivo a avaliação da unidade habitacional – apartamento nº 142 – 14º pavimento do Bloco “C” do “**CONDOMINIO EDIFÍCIO LES JARDINS DES JARDINS**”, situado à Alameda Jaú, nº 1.477 – Cerqueira Cesar, São Paulo/SP.

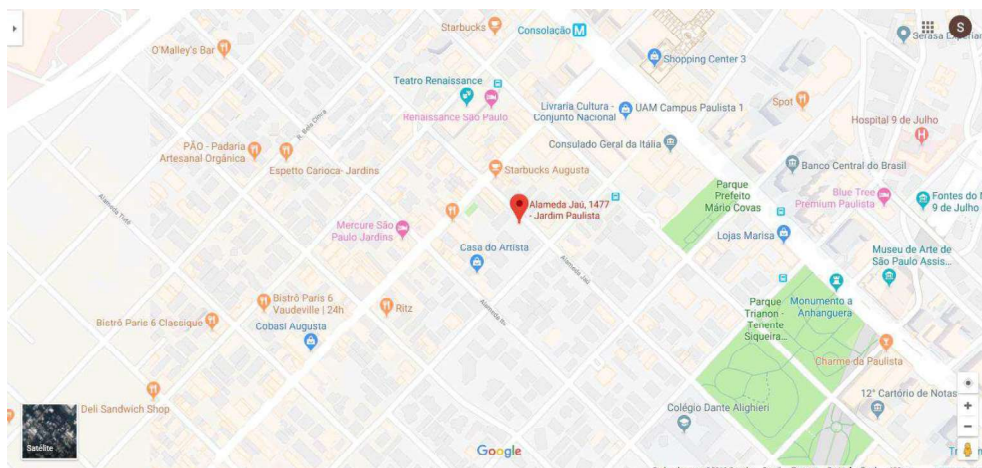
Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

III. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e contato realizado com o atual possuidor do imóvel, o mesmo permitiu a entrada deste signatário na unidade em questão, conforme demonstrado em ilustrações fotográficas que ilustram este trabalho pericial.

III.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação refere-se à unidade habitacional nº 142 – 14º pavimento do Bloco “C” do **“CONDOMINIO EDIFÍCIO LES JARDINS DES JARDINS”**, situado à Alameda Jaú, nº 1.477 – Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e IBAPE Engenharia e Arquitetura Ltda. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

III.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial de alta densidade, enquadrando-se na quinta zona de item 8.2.2.1.5 das "**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**" do **IBAPE**".

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 médico hospitalar e policiamento regular.

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidões de Fls. 139/149 do 13º Cartório e Registro de Imóveis da Capital (CRI) matrícula nº 73.055, assim se descreve a unidade nº 142 do imóvel:

"UNIDADE AUTÔNOMA: APARTAMENTO nº 142: localizado no 14º andar do Bloco "C" "EDIFÍCIO JARDIM AMÉRICA", integrante do Condomínio Les Jardins Des Jardins, à Alameda Jaú, nº 1.477, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta Capital, contendo a área privativa de 156,00m², a área comum de 131,933m², nela incluído o direito a uso indeterminado de 03 (três) vagas de garagem e um armário localizado nos subsolos, a área total de 287,933m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7423% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. O Condomínio Les Jardins Des Jardins, composto pelos Bloco A (Edifício Jardim Europa), Bloco B (Edifício Jardim Paulista) e Bloco C (Edifício Jardim América), acha-se construído em terreno descrito na matrícula 62246, deste Registro de Imóveis de Imóveis, qual foi registrada sob nº 15, sua instituição de condomínio, em 20 de outubro de 1998.

Contribuinte nº Não Informado.

III.3.1 - BENFEITORIAS.

Do condomínio.

O Edifício Jardim América, integrante do Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins onde está localizada a unidade habitacional é composto por 22 andares mais térreo, subsolo e cobertura, cada andar contém 02 apartamentos tipo.

O Condomínio Les Jardins Des Jardins, composto pelos Bloco A (Edifício Jardim Europa), Bloco B (Edifício Jardim Paulista) e Bloco C (Edifício Jardim América).

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Dormitório suíte com closet, dormitório 02, dormitório 03, cozinha, sala de estar, sala de jantar, banheiro social, área de serviço, dependência de empregada, corredor de distribuição.

Acabamentos principais do condomínio:

- Portões:** metálico.
- Portas e Gradis:** metálicos.
- Fachada:** Pintado a látex.
- Piso interno:** Granito;
- Forro interno:** massa e látex.
- Paredes:** pintada a látex.
- Caixilho:** alumínio.

Acabamentos principais do apartamento nº 142

-Pisos: Taco de madeira na sala de estar e jantar, corredor de distribuição, dormitórios, closet, sendo piso cerâmico nos banheiros, cozinha, área de serviço e dependência de empregadas.

-Paredes: Pintura na sala, azulejos no banheiro, cozinha, área de serviço e dependência de empregada, sendo o restante látex sobre massa corrida.

-Forros: laje revestida de massa corrida e látex.

-Outros: Caixilhos de alumínio.

-Áreas:

Área útil..... = 156,00m²
 Área total..... = 287,933m²
 Fi..... = 0,7423%

-Idade aparente: 30 anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Escritura de Imobiliário São Paulo Registrado no Registro Público do Estado de São Paulo no processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Como preconizado pelas NORMAS 2004 – das R. Varas da Fazenda Pública, os apartamentos serão avaliados pelo "Método Comparativo Direto".

Na pesquisa, foi calculado o preço da unidade habitacional, nº 142, pelo "método comparativo direto", e utilizando-se de seis (06) elementos, concluiu-se, atendendo "in totum" as "NORMAS 2005", para o local, com o valor de R\$ 2.953.200,11, arredondando para **R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais)**, para Maio de 2.019 para Alameda Jau, nº 1.477 – Jardim Paulista, no trecho, e nas condições em que se encontra o imóvel.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 1

Endereço: <u>Alameda Jaú, nº 1.477</u>		Ofertante: <u>Viva Real Imoveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u>		Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Telefone: <u>11-98321-6616</u> Data: <u>Mai/2019</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 156,0		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) : 287,93		Usos predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios : 4		Pólo de influência:	
Nº de suítes: 1		Obs:	
Nº de banheiros : 3		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem : 3		Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>	
Andar de localização : 2º		Luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de apartamentos por andar: 2		Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de elevadores: 2		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>	
Sistema de Segurança: sim		Obs:	
Vagas cobertas: sim		VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 3.500.000,00	
Piscina: <i>sim</i> Sauna: <i>sim</i>		VALOR UNITÁRIO	
Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i>		R\$ 12.155,73	
Salão de festas: <i>sim</i>			
Salão de jogos: <i>sim</i>			
Sala de ginástica: <i>não</i>			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 60	%vida: 50		
K = 0,623	R = 0,2		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 2			
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Empresa de Engenharia São Paulo Real Estate para fins de consulta. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 2

Endereço: <u>Alameda Jaú, nº 1.477</u>		Ofertante: <u>Viva Real Imoveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u>		Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Telefone: <u>11-98321-6616</u> Data: <u>Mai/2019</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	156,0	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Útil (m²) :	287,93	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	1	Obs:	
Nº de banheiros :	3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem :	3	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização :	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	2	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 3.850.000,00	
Piscina:	<i>sim</i>	Sauna:	<i>sim</i>
Playground:	<i>sim</i>	Churrasqueira:	<i>sim</i>
Salão de festas:	<i>sim</i>	VALOR UNITÁRIO	
Salão de jogos:	<i>sim</i>	R\$ 13.371,31	
Sala de ginástica:	<i>não</i>		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	3
Ic = 60		%vida:	50
K = 0,623		R = 0,2	
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2	
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Empresa de Engenharia São Paulo Engenharia e Projetos Ltda. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 3

Endereço: <u>Alameda Jaú, nº 1.477</u>		Ofertante: <u>Viva Real Imoveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u>		Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Telefone: <u>11-3262-3634</u> Data: <u>Mai/2019</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 156,0		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) : 287,93		Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios : 4		Pólo de influência:	
Nº de suítes: 1		Obs:	
Nº de banheiros : 3		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem : 3		Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>	
Andar de localização : 2º		Luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de apartamentos por andar: 2		Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de elevadores: 2		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>	
Sistema de Segurança: sim		Obs:	
Vagas cobertas: sim		VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 3.250.000,00	
Piscina: <i>sim</i> Sauna: <i>sim</i>		VALOR UNITÁRIO	
Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i>		R\$ 11.287,47	
Salão de festas: <i>sim</i>			
Salão de jogos: <i>sim</i>			
Sala de ginástica: <i>não</i>			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio 3		
Ic = 60	%vida: 50		
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2	
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Empresa de Engenharia São Paulo Engenharia e Projetos Ltda. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 4

Endereço: <u>Alameda Jaú, nº 1.477</u>		Ofertante: <u>Viva Real Imoveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u>		Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Telefone: <u>11-3262-3634</u> Data: <u>Mai/2019</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) : 156,0		Zona de Ocupação: 10ª zona	
Área Útil (m²) : 287,93		Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios : 4		Pólo de influência:	
Nº de suítes: 1		Obs:	
Nº de banheiros : 3		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem : 3		Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>	
Andar de localização : 2º		Luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de apartamentos por andar: 2		Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº de elevadores: 2		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>	
Sistema de Segurança: sim		Obs:	
Vagas cobertas: sim		VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 3.300.000,00	
Piscina: <i>sim</i> Sauna: <i>sim</i>		VALOR UNITÁRIO	
Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i>		R\$ 11.461,12	
Salão de festas: <i>sim</i>			
Salão de jogos: <i>sim</i>			
Sala de ginástica: <i>não</i>			
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
Ic = 60	%vida: 50		
K = 0,623	R = 0,2		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	2		
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Empresa de Engenharia São Paulo Engenharia e Projetos Ltda. em 20/08/2023 às 12:00pm sob o número WJ/MT/2023-06396912. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 5

Endereço: Alameda Jaú, nº 1.477		Ofertante: Cristovão Imóveis	
Cidade: São Paulo Bairro: Jardim Paulista		Informante: Cristovão Tipo: oferta	
Sector: Quadra : IF :		Telefone: 11-97157-0602 Data: Maio/2019	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	156,0	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Útil (m²) :	287,93	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	1	Obs:	
Nº de banheiros :	3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem :	3	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização :	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	2	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 2.900.000,00	
Piscina:	sim	Sauna:	sim
Playground:	sim	Churrasqueira:	sim
Salão de festas:			sim
Salão de jogos:			sim
Sala de ginástica:			não
EDIFICAÇÕES		VALOR UNITÁRIO	
Padrões	Área	Idade	R\$ 10.071,89
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	
lc = 60		%vida: 50	
K = 0,623		R = 0,2	
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2	
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Restrição de Acesso ao Documento em 20/05/2023 às 12:00m sob o número W/Divisão de 16048823-06396912. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

ELEMENTO : 6

Endereço: <u>Alameda Jaú, nº 1.477</u>		Ofertante: <u>Cristovão Imóveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u>		Informante: <u>Cristovão</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Setor: <u>Quadra : IF :</u>		Telefone: <u>11-97157-0602</u> Data: <u>Mai/2019</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	156,0	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Total (m²) :	287,93	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	1	Obs:	
Nº de banheiros :	3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem :	3	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização :	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	2	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 2.888.000,00	
Piscina:	<i>sim</i>	Sauna:	<i>sim</i>
Playground:	<i>sim</i>	Churrasqueira:	<i>sim</i>
Salão de festas:	<i>sim</i>	VALOR UNITÁRIO	
Salão de jogos:	<i>sim</i>	R\$ 10.030,22	
Sala de ginástica:	<i>não</i>		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
apartamento padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação		b	
Termo		médio	3
Ic = 60		%vida:	50
K = 0,623		R = 0,2	
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		2	
H82N:			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da responsabilidade da Engenharia São Paulo Engenharia e Arquitetura S/A. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	3.500.000,00	12155,7323	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim
2	3.850.000,00	13371,30553	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim
3	3.250.000,00	11287,4657	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim
4	3.300.000,00	11461,11902	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim
5	2.900.000,00	10071,89247	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim
6	2.888.000,00	10030,21568	156,00	287,93	4,0	1	3,0	3,0	2º	sim	sim	sim

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	sim	sim	não	apartamento padrão superior (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9						Expoente de Fa = 0,2				
		Oferta						Área				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido	Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.	
1,00	12.155,73	oferta	0,90	-1.215,57	-0,10	10.940,16	12.155,73	1,00	0,00	0,00	10.940,16	
2,00	13.371,31	oferta	0,90	-1.337,13	-0,10	12.034,17	13.371,31	1,00	0,00	0,00	12.034,17	
3,00	11.287,47	oferta	0,90	-1.128,75	-0,10	10.158,72	11.287,47	1,00	0,00	0,00	10.158,72	
4,00	11.461,12	oferta	0,90	-1.146,11	-0,10	10.315,01	11.461,12	1,00	0,00	0,00	10.315,01	
5,00	10.071,89	oferta	0,90	-1.007,19	-0,10	9.064,70	10.071,89	1,00	0,00	0,00	9.064,70	
6,00	10.030,22	oferta	0,90	-1.003,02	-0,10	9.027,19	10.030,22	1,00	0,00	0,00	9.027,19	

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
10940,16	0,00	0,90	1,00
12034,17	0,00	0,90	1,00
10158,72	0,00	0,90	1,00
10315,01	0,00	0,90	1,00
9064,703	0,00	0,90	1,00
9027,194	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e publicado em Estabelecido de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo no processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.

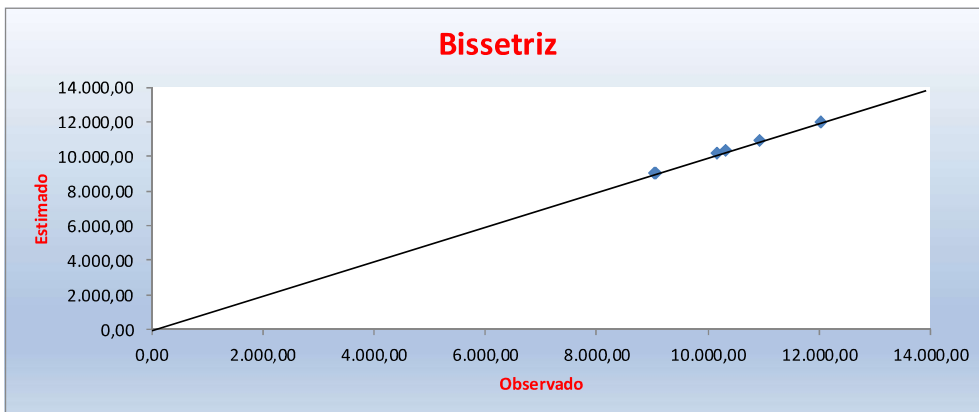
IRINEU ROBERTO TARDELLI

REA 20.866/D – IBAPE 048

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	10.940,16	10.940,16
s	2	12.034,17	12.034,17
s	3	10.158,72	10.158,72
s	4	10.315,01	10.315,01
s	5	9.064,70	9.064,70
s	6	9.027,19	9.027,19
		média	10.256,66
		desvio	1.146,48
		CV	11%
		Linferior	7.179,66
		Lsuperior	13.333,66

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	10.940,16	10.940,16	1,00
2	12.034,17	12.034,17	1,00
3	10.158,72	10.158,72	1,00
4	10.315,01	10.315,01	1,00
5	9.064,70	9.064,70	1,00
6	9.027,19	9.027,19	1,00

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	10.256,66
Desvio-Padrão	1.146,48
Erro-Padrão	756,72
IC(significância=20%)	9499,943 < VUmed < 11013,38
Amplitude do IC	15%
Grau III de Precisão	



O valor da unidade habitacional nº 142 foi calculado em:

R\$ 3.000.000,00

(Três milhões de reais)

Válido para maio de 2.019.

V - VALOR DO IMÓVEL.

O valor da unidade habitacional nº 142 foi calculado em:

R\$ 3.000.000,00

(Três milhões de reais)

Válido para maio de 2.019.


VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

ANEXOS

1 – 18 Fotografias

São Paulo, 08 de Maio de 2.019.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
 Membro Titular do Instituto Brasileiro de
 Avaliações e Perícias de Engenharia.
 I. B. A. P. E. Nº 048

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista do Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins, situado a Alameda Jau, nº 1.477 – Jardim Paulista - Município e Comarca de São Paulo.



FOTO 01 e 02) – Vistas dos Blocos “A” e “B” do Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins.



FOTO 04 e 05) – Vista da Alameda Jaú em ambos os sentidos onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.

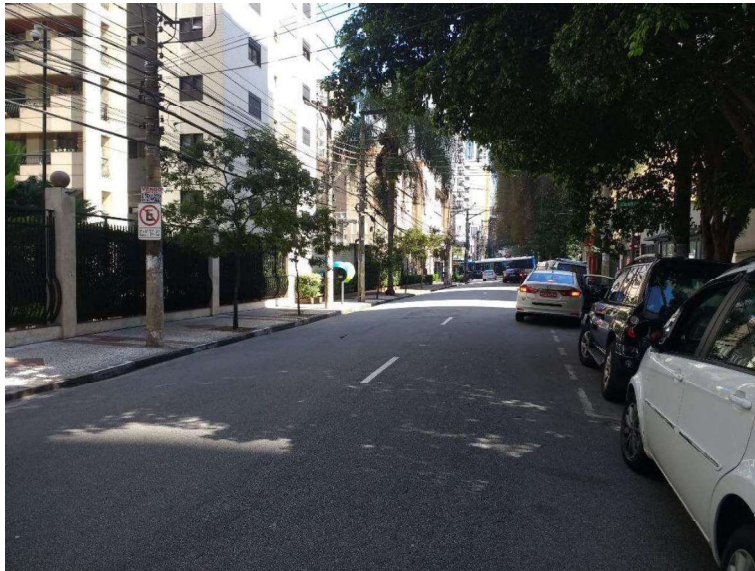


FOTO 05 e 06) – Vista da sala de estar e jantar do imóvel avaliando.



FOTO 07 e 08) – Vistas de outro ângulo da sala de estar do imóvel avaliando.

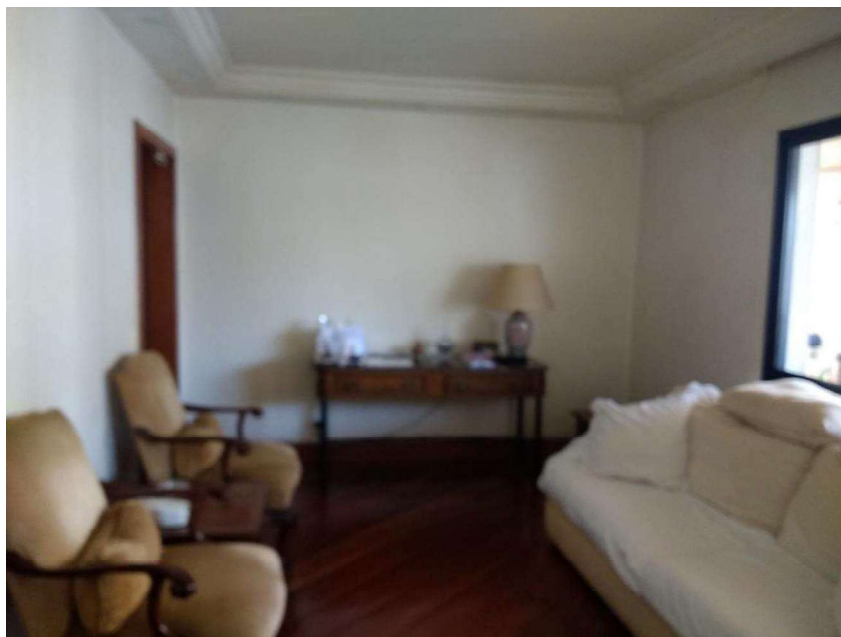


FOTO 09, 10, 11 e 12) – Vistas dos dormitórios, cozinha e banheiro social do imóvel avaliando.

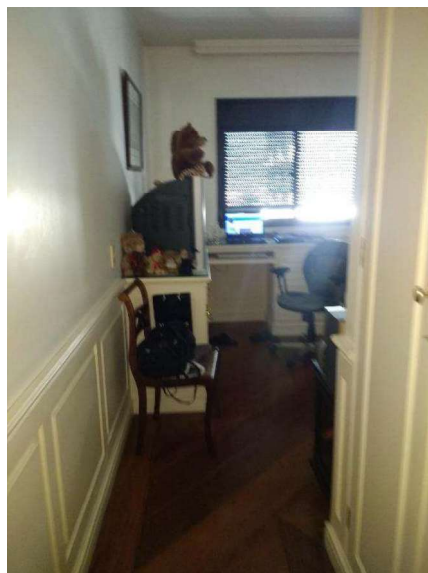


FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas de outros cômodos do imóvel avaliando.



FOTO 17 e 18) – Vista da área externa do Condomínio Edifício Les Jardins Des Jardins.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e é liberada da Escritura de Estabelecimento de Condomínio do Estado de São Paulo Realizado por meio de Escritura Pública e de 20/09/2017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052169-88.2017.8.26.0100 e código 88888888.