

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

1

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

PROCESSO Nº 1040136-31.2014.8.26.0002

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Reqte: CONDOMINIO RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL

Reqdo: DANIELA DA SILVA

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 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**2****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetivo a avaliação do apartamento 64 – Torre 03 – Reserva dos Lagos Residencial, conforme matrícula nº 384.317 de fls. 24/28 dos autos, situado na Rua Miguel Yunes, nº 545 – Jardim Sabará, integrante do “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL” – 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.

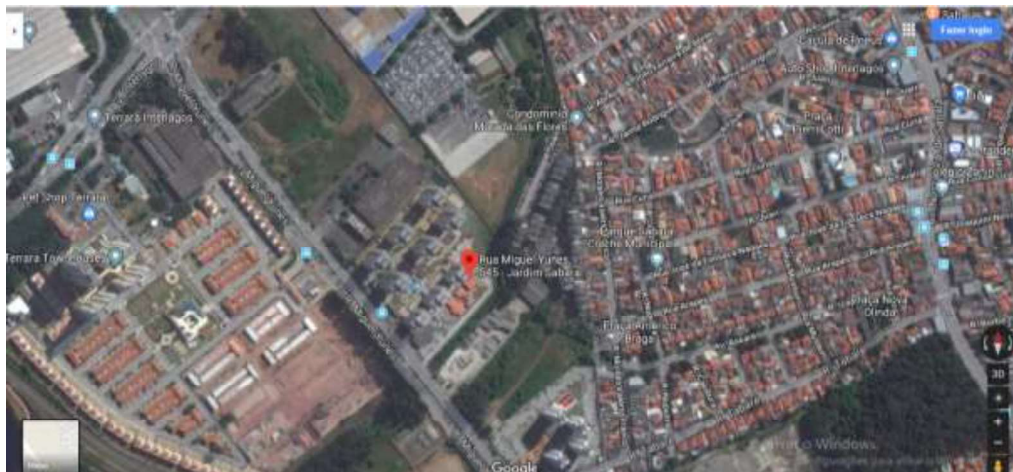
O imóvel avaliado será o apartamento de nº 64, localizado no 6º andar da Torre 03 do “RESIDENCIAL RESERVA DOS LAGOS”, situado à situado na Rua Miguel Yunes, nº 545 – Jardim Sabará, Município de São Paulo, conforme mapa de localização abaixo:

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

3



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, enquadrando-se na quarta 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 Certidão do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, matrícula nº 384.317, às fls. 24/28, assim se descreve o imóvel:

IMÓVEL: *O apartamento nº 64, localizado no 6º andar da TORRE 03, integrante do empreendimento denominado “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL”, situado na Rua Miguel Yunes, nº 545, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 70,00m² e a área comum de 48,958m² (sendo 22,830m² coberta e 26,138m² descoberta), nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 119,968m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,004227 no terreno, com área total edificada de 92,830m². referido edifício foi submetido ao sistema de condomínio conforme registro feito sob nº 7 na Matrícula nº 368, deste Serviço Registral.*

CONTRIBUINTE – 162.001.0032-1 e 162.001.0033-1 – área maior;

II.3.1 - BENFEITORIAS

Do Condomínio

O Residencial denominado “RESERVA DOS LAGOS RESIDENCIAL”, é composto por 03 torres, cada uma com 13 pavimentos sem cobertura, 1 escada, com 02 elevadores, 04 apartamentos por pavimento.

No pavimento térreo localiza-se a área comum do residencial, com piscinas, área de churrasqueira e playground, sendo que as

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

5

garagens encontram-se situadas no pavimento inferior, sendo que cada unidade condominial possui uma vaga apenas.

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

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Sala, Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, 02 Dormitórios, Área de Serviço.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Piso tabua corrida na sala de estar, corredor de distribuição, dormitórios, sendo na cozinha e área de serviço piso em cerâmico sem rodapé.

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

-**Forros:** Laje pintada a látex com molduras de gesso em todos os cômodos do apartamento.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

-Áreas:

Área util.....	= 70,00m ²
Área comum.....	= 48,968m ²
Área total.....	= 118,968m ²

-**Conservação:** razoável.

-**Idade aparente:** 15 anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 01 e 02

Vista da Entrada do Condomínio Reserva dos Lagos Residencial

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2018 às 17:06, sob o número WSTA187000507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 5444074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

7



FOTO 03 e 04
Vista da área comum do Residencial.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2016 às 17:06, sob o número WSTA187000507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 544A4074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

8

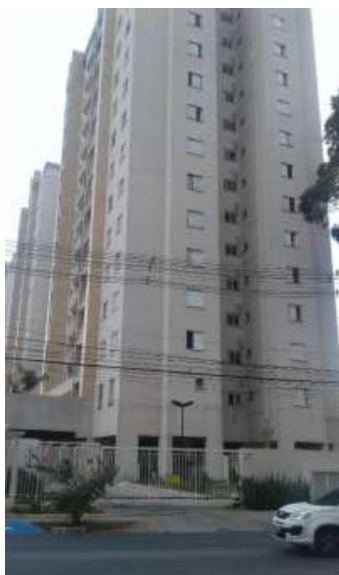


FOTO 05 e 06

Vista dos edifícios pertencentes ao Residencial Reserva dos lagos.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2018 às 17:06, sob o número WSTA18700507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 54A4074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

9



FOTO 07 e 08

Vista da Rua Miguel Yunes em ambos os lados, onde podemos observar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2016 às 17:06, sob o número WSTA187000507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 54A4074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

10

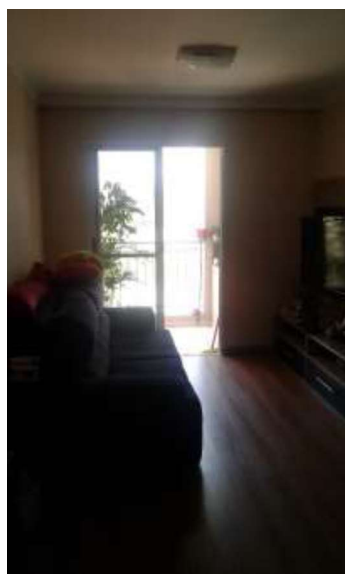


FOTO 09, 10, 11 e 12

Vista da sala de estar e jantar, sacada e cozinha da unidade avaliada.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2018 às 17:06, sob o número WSTA18700507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 54A4074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

11

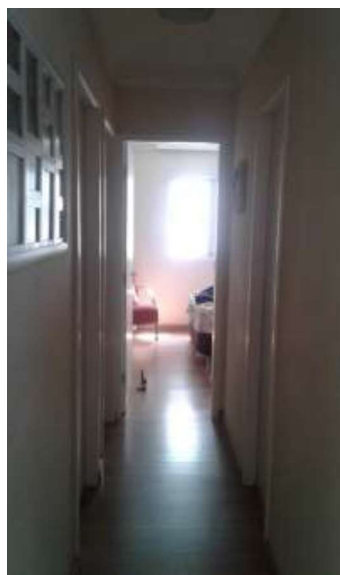
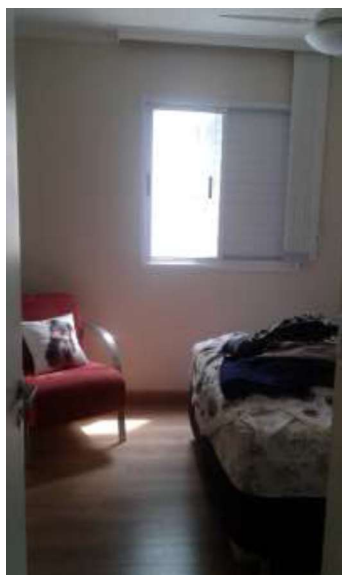


FOTO 13, 14, 15 e 16
Vista do dormitório 01 e 02, corredor de distribuição e área de serviço da unidade avaliada.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

12

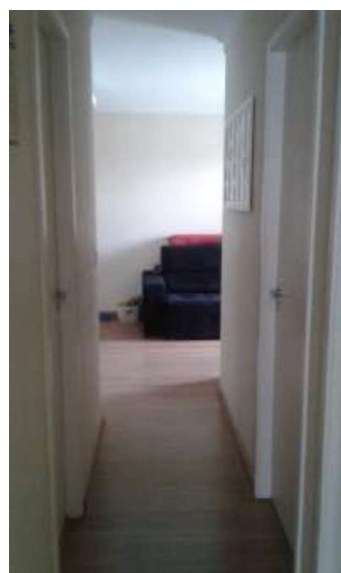


FOTO 17, 18, 19 e 20
Vistas de outros ângulos dos dormitórios e banheiros da unidade vistoriada.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2018 às 17:06, sob o número WSTA18700507822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 54A4074.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

13

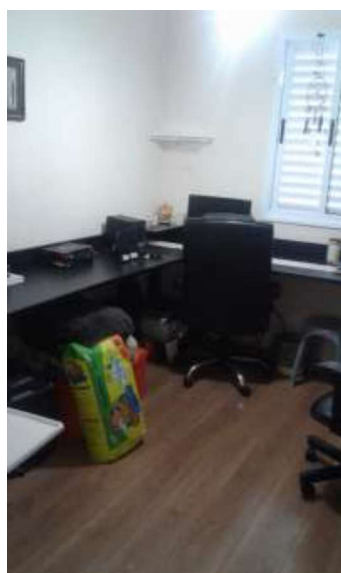
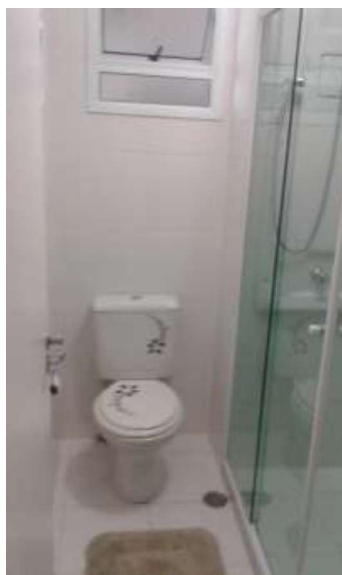


FOTO 21, 22 e 23

Vista dos banheiros da unidade e escritório existente na mesma.

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

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

14



FOTO 24 e 25
Vistas de outros pontos da área comum do edifício.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@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 09/02/2014 às 17:06, sob o número WS14A16706607822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040136-31.2014.8.26.0002 e código 54A4074.

III. - VALOR DO IMÓVEL.

III.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pelas NORMAS 2004 – das R. Varas da Fazenda Pública, a casa será avaliada pelo "Método Comparativo Direto".

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 64 – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 06 (seis) elementos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)** para janeiro/2018.

III.2 - VALOR DO IMÓVEL.

O valor do Apartamento nº 64 foi calculado em:

R\$ 420.000,00
(Quatrocentos e vinte mil reais)

Válido para Janeiro de 2.018.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**16****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 16 folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

ANEXO I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2.018.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D

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