

Silvana Cortona

Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.

Processo nº 1039012-10.2014.8.26.0100

Requerente: Sodexo Pass do Brasil Serviços e Comércio S.A.

Requerido: OAK TREE Transportes e Outros

Silvana Fonseca Cortona, avaliadora, CRECI nº 134.486, perita judicial, devidamente habilitada, nomeada e compromissada nos Autos da presente Ação perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: **LAUDO JUDICIAL**:

Silvana Cortona

Perita Judicial

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
2.1. Vistoria	4
2.2. Localização	4
2.3. Imóvel/Registro.....	4
2.4. Caracterização da Região	4
2.5. Planta Localização.....	5
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
3.1. Prédio.....	5
3.2. Benfeitorias/Adequação	6
4. METODOLOGIA APLICADA	6
5. AVALIAÇÃO	7
5.1 Fotos do Imóvel.....	11
5.2. Pesquisa Imobiliária	20
6. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL	28

Silvana Cortona

Perita Judicial

01. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial tem como objetivo à apuração do justo, real e atual valor de um Apartamento Residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma **Ação de Execução de Título Extrajudicial**. A vistoria técnica no imóvel foi realizada em **16 de março de 2017**, produzindo todas as imagens, bem como a identificação da localização do imóvel, as quais apresenta e seguir.

Silvana Cortona

Perita Judicial

02. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 VISTORIAS De forma minuciosa foram realizadas estudo da matéria, procedendo à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, suas características e demais detalhes de interesse, a título de subsidiar melhor essa perita com o intuito de apresentar resultado que digne ser a expressão da verdade.

2.2 LOCALIZAÇÃO O imóvel em questão trata-se de um sobrado localizado na Rua Spartaco nº 88 - Lapa.



Fachada do imóvel Rua Spartaco nº 88

Silvana Cortona

Perita Judicial

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 SOBRADO

Após a devida vistoria, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do imóvel em questão, observa-se um sobrado com uma construção de mais de quarenta anos totalmente desgastado pelo tempo, sendo que a parte elétrica de fiação encontra-se toda exposta com características de deterioração do cabeamento, com relação ao madeiramento tanto dos pisos quanto do batente e portas encontram-se em estado avançado de desgaste e apodrecimento o que exige para uso próprio sua total substituição.

Tendo em vista a quantidade de infiltração expostas no imóvel parece certo que o madeiramento e telhas encontram-se em total desgaste exigindo sua troca completa, todos esses itens demonstram o envelhecimento da construção, bem como a falta de manutenção estrutural que sofreu o imóvel objeto da avaliação, o imóvel encontra-se desabitado desde 2013.



Entrada principal do Sobrado

Silvana Cortona

Perita Judicial

A região onde se localiza o imóvel conhecido como Vila Romana, possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás; telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; praças, transporte público direto, sendo este através de rede de ônibus e metrô.

3.2 BENFEITORIA/ADEQUAÇÃO

Não há benfeitorias no local.

4. METODOLOGIA APLICADA

Para a determinação do valor de venda do imóvel, foi utilizado o valor médio de mercado da própria região e as ofertas de imóveis que mais se aproximavam com o perfil do imóvel em questão, bem como avaliação imobiliária da região e informação de site especializado no setor imobiliário.

5. AVALIAÇÃO

Para obtenção do valor total do imóvel foi efetuada as amostras semelhantes realizadas na região de abrangência do imóvel objeto, em anexo segue detalhamento do **Laudo de Avaliação**, onde os valores indicados representam os valores por m² mínimo e máximo praticados pelo mercado imobiliário. É meu parecer que os valores máximos e mínimos praticados pelo mercado imobiliário para imóveis semelhantes naquela região e abrangência, considerando os padrões de conservação do referido sobrado, cujas instalações encontram-se em péssimas condições de conservação, considerando por fim que o terreno possui uma boa extensão de aproximadamente 200,00m², bem como tem uma excelente localização seja negociado na ordem de: (Vi) Valor do Imóvel:

Vi – Valor do Imóvel – R\$ 600.000,00
(seiscentos mil reais)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cliente : **EMMA GATTI WEIGAND**
 Endereço : RUA ESPARTACO Nº 88
 Cidade : SÃO PAULO
 Bairro : VILA ROMANA

UF : SP Cep: 05.045-000
 Fone : () -

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel : **CASA RESIDENCIAL** Área : **200,00 m²** Modo: **VENDA**
 Cidade : SÃO PAULO
 Bairro (Localidade) : **VILA ROMANA**
 Ocupação: 35 ANOS OU MAIS Dormitório(s): 3 Suite(s): 0
 Garagem(s):1

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Foi constatado que o imóvel acima mencionado encontra-se em péssimas condições de conservação a saber:
 Trata-se de construção com padrão muito antigo, não possui nenhuma modernidade;
 O imóvel encontra-se fechado a aproximadamente quatro anos;
 As instalações encontram-se demasiadamente desgastados em função do tempo;
 Desde sua construção, nunca sofreu nenhuma reforma;
 Possui vários cômodos indefinidos;
 Janelas, pisos e portas totalmente desgastados;
 Precisa de reforma geral.

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula : 79.145 Livro : 1 Folha : 2

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela "t" de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 sub-itens (a) até (h) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 6 (Em ANEXO)

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

Média Aritmética $x = \frac{21.273,91}{6} = 3.545,65 / m^2$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$(0,70 \leq 3.545,65 \leq 1,30) = R\$ (2.481,95 \leq 3.545,65 \leq 4.609,35) m^2$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, os novos cálculos passam a ser os seguintes:

Média Saneada $x' = \frac{21.273,91}{6} = R\$ 3.545,65 / m^2$

Desvio Padrão da Amostra $s = R\$ 380,25 / m^2$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

Fórmula : $IC = x' \pm tp \times \frac{s}{\text{sqrt}(n - 1)}$

Onde:

" tp " Student = 1,44 (Tabela) $x' = 3.545,65$ $s = 380,25$ e $n = 6$

Assim :

$IC = 3.545,65 \pm 1,44 \times \frac{380,25}{\text{sqrt}(6 - 1)}$

$IC = 3.545,65 \pm 244,88$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/ m²

Limite Inferior	3.300,77
Valor Provável	3.545,65
Limite Superior	3.790,53

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 660.154,00 e R\$ 758.106,00, com valor provável de R\$ 709.130,00.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10% (dez por cento) para mais dos imóveis em oferta para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO

IC	Área (m²)	R\$/ m²	Valor global do imóvel
Limite Inferior	200,00	3.300,77	660.154,00
Valor Provável	200,00	3.545,65	709.130,00
Limite Superior	200,00	3.790,53	758.106,00

SÃO PAULO, Quinta-feira, 23 de Março de 2017.

SILVANA FONSECA CORTONA
CRECI 134.486

ANEXO**RESUMO**

Número de Elementos Selecionados: 6
"t" de student a 80% (Tabela)....: 1,44
Valor Médio (x).....: R\$ 3.545,65/m ²
Desvio Padrão: R\$ 380,25/m ²
Intervalo de Confiabilidade.....: R\$ (3.300,77 a 3.790,53)/m ²

AMOSTRAGEM

Código Cidade Logradouro Imóvel	Bairro Ocupação Modo	Dormitorio Gar. Localização	Suite Estac. Demi Suite	Negócio Área Cadastro	Modo Valor /m ² Valor Global
9 SÃO PAULO RUA FABIA CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 149,00 m ² 21/03/2017	VENDA 4.228,19 700.000,00
2 SÃO PAULO RUA ESPARTACO CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 180,00 m ² 21/03/2017	VENDA 3.250,00 650.000,00
3 SÃO PAULO RUA ESPARTACO CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 230,00 m ² 07/12/2016	VENDA 3.169,57 810.000,00
4 SÃO PAULO RUA AURELIA CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 180,00 m ² 21/03/2017	VENDA 3.500,00 700.000,00
5 SÃO PAULO RUA ESPARTACO CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 130,00 m ² 13/11/2016	VENDA 3.676,15 531.000,00
6 SÃO PAULO RUA CAMILO CASA RESIDENCIAL	VILA ROMANA 35 anos ou mais VENDA	3 1	0	OFERTA 180,00 m ² 21/03/2017	VENDA 3.450,00 690.000,00

Silvana Cortona

Perita Judicial

5.1 Fotos do Imóvel



Vista panorâmica do imóvel



Vista da parte lateral da entrada do sobrado

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista da corredor de acesso para entrada



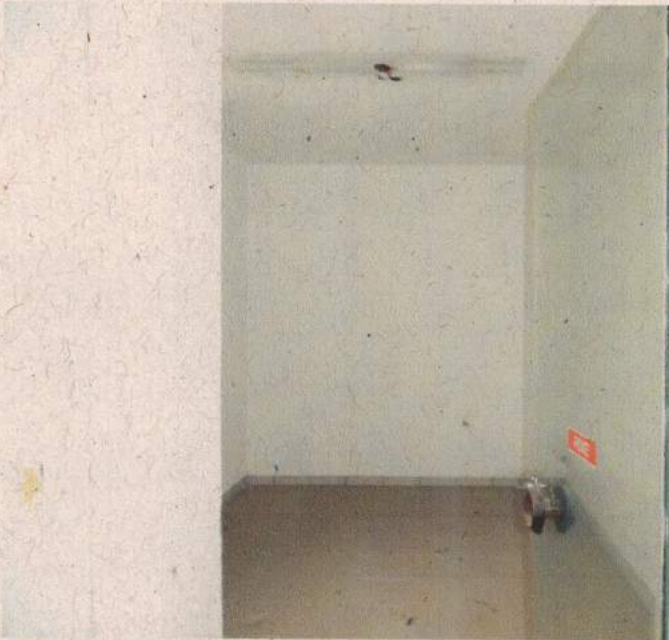
Vista parcial do cômodo de entrada

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista do segundo cômodo



Vista do terceiro cômodo

Silvana Cortona

Perita Judicial



Acesso aos cômodos superiores

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista do cômodo na parte superior

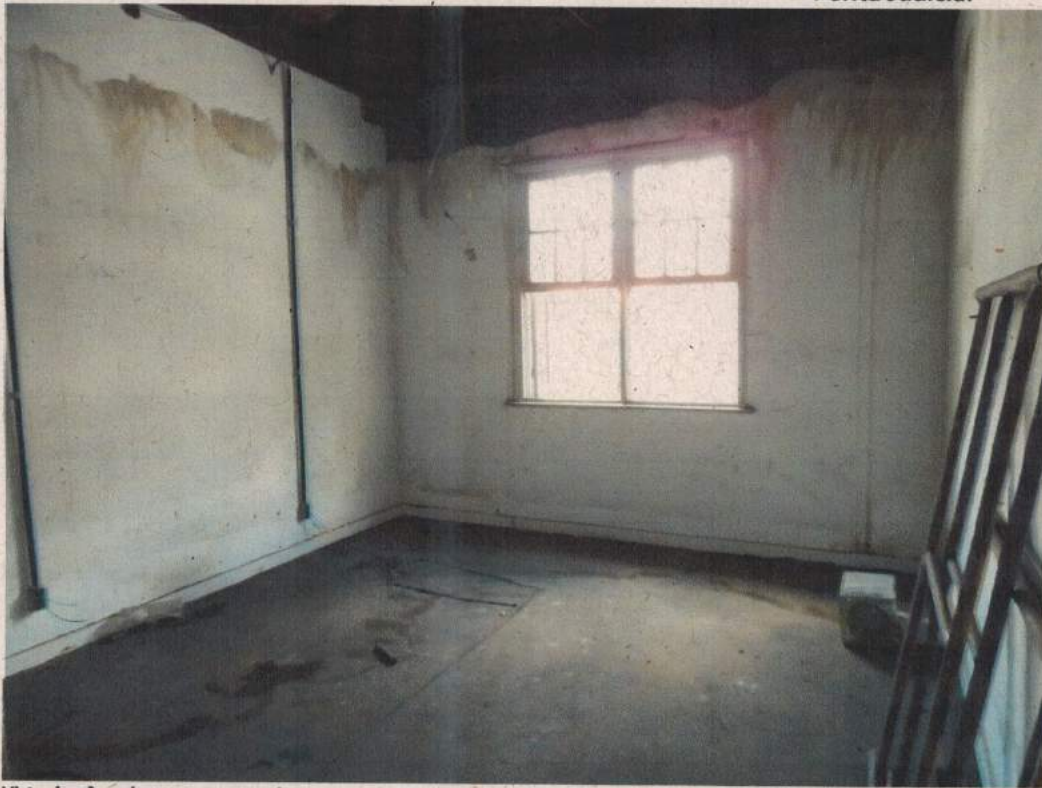


Vista do cômodo na parte superior

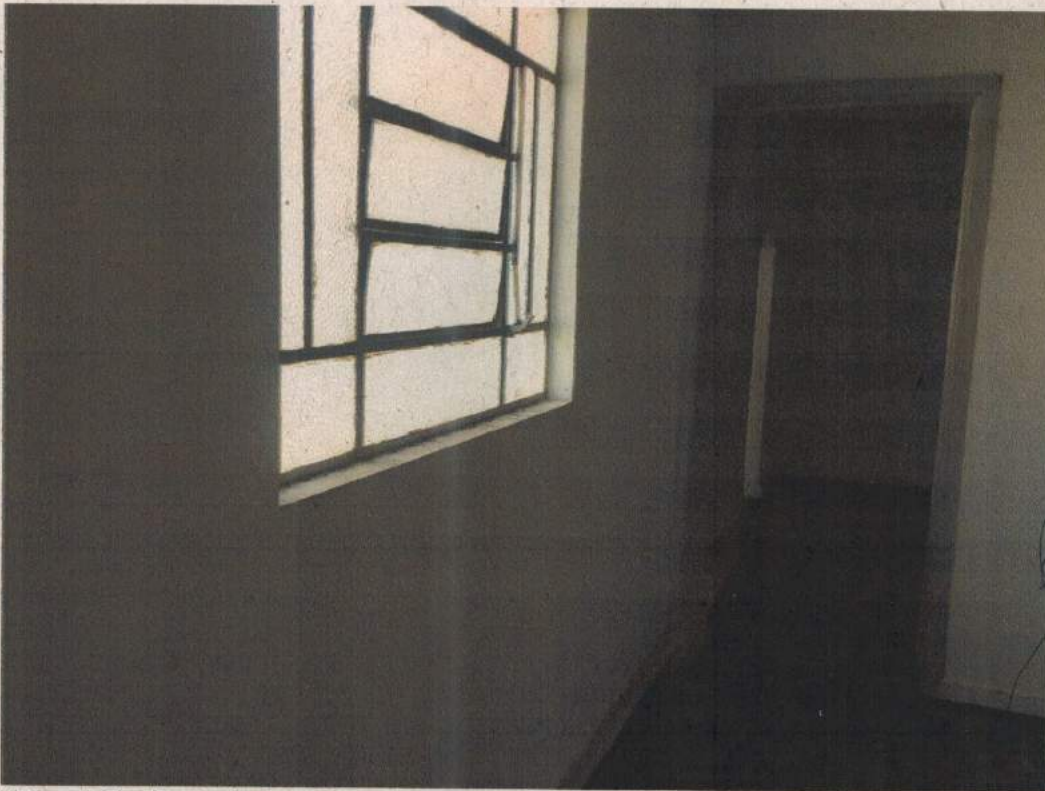
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2017 às 16:26, sob o número WJMJ17402933083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039012-10.2014.8.26.0100 e código 2E58DC7.

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista do cômodo na parte superior.



Vista parcial dos demais cômodos

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista dos demais cômodos



Vista do corredor de acesso aos cômodos

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista da sacada do cômodo superior



Vista do espaço que interliga os cômodos

Silvana Cortona

Perita Judicial



Vista da parte externa da garagem

Silvana Cortona







Perita Judicial

5.2 PESQUISAS IMOBILIÁRIAS Nesta importante fase do trabalho procurei identificar e avaliar na região onde se situam os imóveis, elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando àqueles que guardassem semelhança com o imóvel em questão, especificamente na mesma região geoeconômica, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés. Dentre os imóveis identifiquei 07 (sete) segue anexo:

← Casa à venda, Vila Romana




RECEBER UMA
LIGAÇÃO

Dados principais

-  Casa
-  Valor Venda R\$ 531.000
-  130m² Área total
-  90m² Área útil
-  2 Quartos
-  3 Banheiros

Dados do anunciante

IMPÉRIO REAL IMÓVEIS

-  Código do anunciante: CA031
-  Código Imovelweb: 29215562
-  Publicado faz 4 dias



Descrição

Casa para VENDA - Vila Romana.
Casa Sobrado, com 90m² área útil e 130m² área total; com 2 dormitórios, 1 sala, 3 banheiros, sem vaga (com estacionamento próximo á casa). Pavimento- Superior; Edícula.
Excelente localização.

Preço sujeito a alteração sem prévio aviso. - 20/03/2017

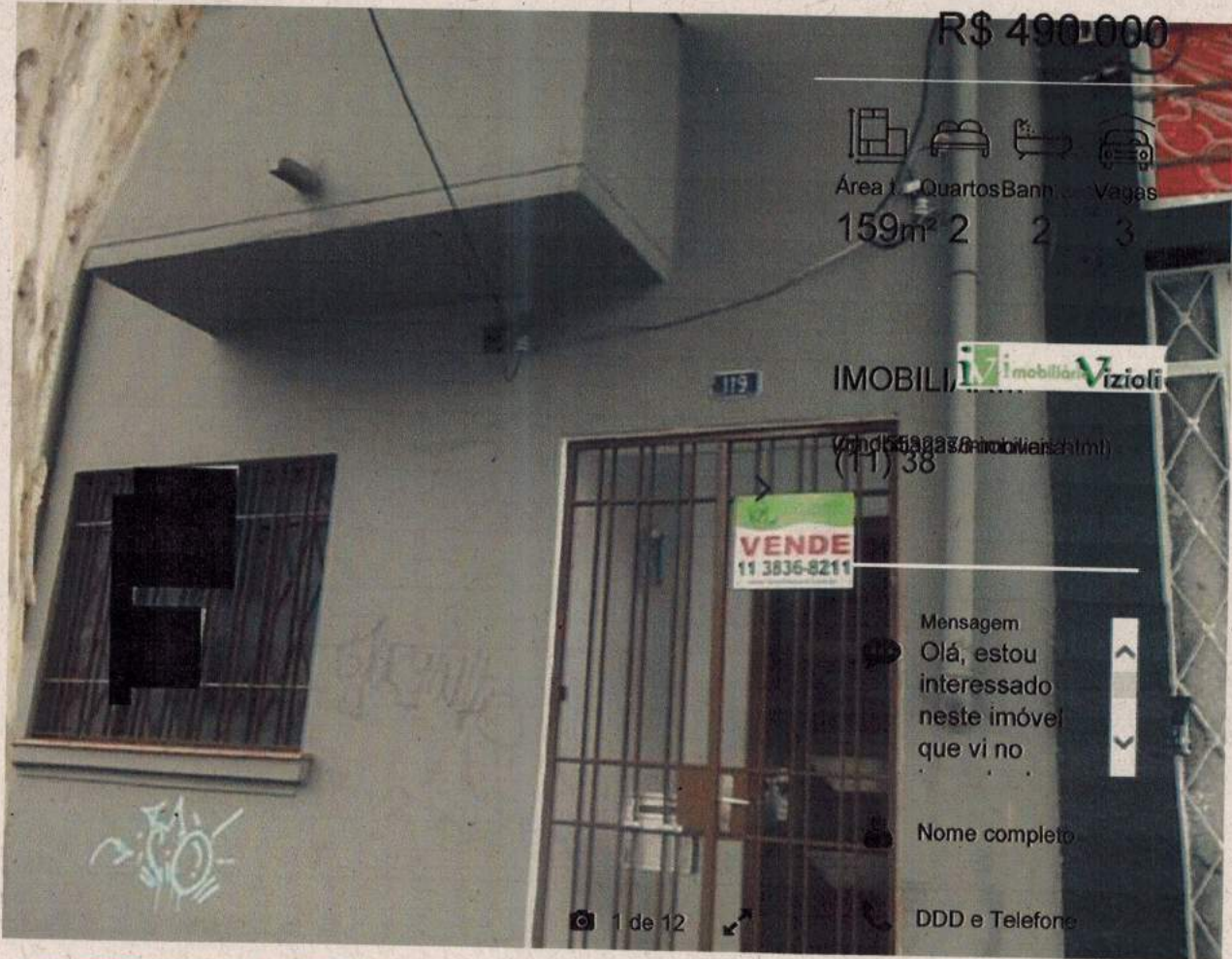
Áreas Comuns

- ✓ Acesso asfaltado

← Sobrado residencial à venda, Vila Romana...

Valor Venda

R\$ 490.000



Área Total Quartos Banheiros Vagas
 159m² 2 2 3

IMOBILIÁRIA Vizoli

contato@vizoli.com.br (11) 3836-8211

Mensagem

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no

Nome completo

DDD e Telefone

RECEBER UMA LIGAÇÃO

SOLICITAR INFORMAÇÃO

AGENDAR VISITA

E-mail

ENVIAR MENSAGEM

Cod.: SO0103

Ao clicar em Enviar mensagem, você concorda com a política de privacidade (/terminos.burn#politicas) do Imovelweb.com.br

Dados principais

- Casa
- Valor Venda R\$ 490.000
- IPTU R\$ 48
- 159m² Área total
- 159m² Área útil
- 2 Quartos
- 2 Banheiros
- 1 Suite

Descrição

Sobrado residencial à venda, Vila Romana, São Paulo.

Áreas Comuns

- ✓ Acesso asfaltado
- ✓ Lavanderia

Área Privativa

- ✓ Área de serviço




- HOME
 - FAVORITOS
 - BUSCAS E ALERTAS
 - QUANTO VALE?
 - BUSCA NO MAPA
 - DECORAÇÃO E MERCADO
- TEMPORADA

INÍCIO > SP > CASAS À VENDA EM SÃO PAULO > ZONA OESTE > VI ROMANA > CASA IM011808344

CASA À VENDA
Rua Camilo
 VI Romana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 690.000

CONTATAR O ANUNCIANTE

 VER TELEFONE

2	0	180	180	2	R\$ 3.833
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²

Nome

E-mail


DDI


Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa à venda DC

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

Limpar

 ENVIAR E-MAIL

 ADICIONAR AOS

FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 790368

Código oferta no site ZAP: IM011808344

Atualizado há 3 dias

Outras ofertas de: Brasil
 Brokers Perdizes
 CRECI: 497J



2 de 12

★ FAVORITOS

← SOBRADO PARA USO COMERCIAL OU...

📍 Rua Aurélio 2159, Vila Romana, São Paulo

Valor Venda

R\$ 700.000



Área t... QuartosBanh... Vagas
 180m² 3 3 2

BEST IMÓVEIS
 INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA
 (11) 36...

Mensagem

Olá, estou interessado neste imóvel que...

Nome e sobrenome

DDD e número

1 de 21

✉ E-mail

RECEBER UMA LIGAÇÃO

SOLICITAR INFORMAÇÃO

AGENDAR VISITA

ENVIAR MENSAGEM

Cod.: SO0446

Ao clicar em Enviar mensagem, você concorda com a política de privacidade (terminos.bum#politicas) do Imovelweb.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2017 às 16:26, sob o número WJMJ17402933083. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039012-10.2014.8.26.0100 e código 2E58DC7.




- HOME
 - FAVORITOS
 - BUSCAS E ALERTAS
 - QUANTO VALE?
 - BUSCA NO MAPA
 - DECORAÇÃO E MERCADO
- TEMPORADA

INÍCIO > SP > CASAS COMERCIAIS À VENDA EM SÃO PAULO > ZONA OESTE > VL ROMANA > CASA COMERCIAL IM011649912

CASA COMERCIAL À VENDA
Rua Espártaco
 VI Romana, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 810.000
 Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE

 VER TELEFONE

2	1	230	230	1	R\$ 3.522
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGA	VALOR DO M²

Destaque

★ FAVORITOS

Nome

E-mail


DDI

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa Comercial

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP e de seus parceiros

Limpar

 ENVIAR E-MAIL

★ ADICIONAR AOS

FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante:
 353-IM190185
 Código oferta no site ZAP:
 IM011649912
 Atualizado há 1 dia



Outras ofertas de: LOCAL
 IMÓVEIS ALTO DE
 PINHEIROS
 CRECI: j22236



12 de 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2017 às 16:26, sob o número WJMJ17402933083. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039012-10.2014.8.26.0100 e código 2E58DC7.

← CASA ASSOBRADADA , LAPA , SÃO PA...

Valor Venda

R\$ 650.000



RECEBER UMA LIGAÇÃO

SOLICITAR INFORMAÇÃO

AGENDAR VISITA

E-mail

ENVIAR MENSAGEM

Cod.: A11464

Ao clicar em Enviar mensagem ,
você concorda com a política de
privacidade
(/terminos.bum#politicas) do
imovelweb.com.br

Dados principais

- Casa
- Valor Venda R\$ 650.000
- IPTU R\$ 130
- 100m² Área total
- 180m² Área útil
- 3 Quartos

Descrição

Casa em ótima localização do bairro da Lapa. Agende uma visita e venha conferir !

f

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em São Paulo > Zona Oeste > Vila Romana

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

Casa com 3 Quartos à Venda, 149 m² por R\$ 700.000

Rua Fábria, 659, Vila Romana, São Paulo, SP

COD. CA0250



PREÇO
R\$ 700.000

IPTU
R\$ 122

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
149m² (R\$ 4.697/m²)

3 quartos ENTRAR EM CONTATO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo...> 21/03/2017

Silvana Cortona

Perita Judicial

6. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em (28) folhas todas de um só lado, seguindo esta última data da assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessário.

São Paulo, 23 de março de 2017.


Silvana Fonseca Cortona
Perita Judicial
CRECI 134.486

Silvana Cortona

Perita Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.

Processo nº 1039012-10.2014.8.26.0100

Requerente: Sodexo Pass do Brasil Serviços e Comércio S.A.

Requerido: OAK TREE Transportes e Outros

Silvana Fonseca Cortona, avaliadora, CRECI nº 134.486, perita judicial, devidamente habilitada, nomeada e compromissada nos Autos da presente Ação perante esse R. Juízo e tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o que se segue:

- a) Levantamento de seus honorários provisórios, já depositados às fls. 279;
- b) Arbitramento dos seus honorários definitivos, os quais data vênua, calcula em **RS 7.300,00** (sete mil e trezentos reais);

Silvana Cortona

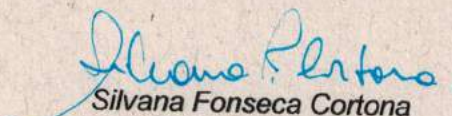
Perita Judicial

- c) O depósito do seu complemento no valor de **RS 3.500,00** (três mil e quinhentos reais), sendo esse valor calculado de acordo com a Tabela de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segue a respectiva memória de cálculo.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de março de 2017.


Silvana Fonseca Cortona
Perita Judicial

Silvana Cortona

Perita Judicial

Memória de Cálculo

$$H=320,00 \times (10,45 + ((A-125.000,00)/10.000)0,65)$$

$$H=3200,00 \times (10,45 + ((600.000,00-125.000,00)/10.000)0,65)$$

$$H=320,00 \times (10,45 + (475.000,00/10.000)0,65)$$

$$H=320,00 \times (10,45 + 12,30)$$

$$H=320,00 \times 22,75$$

$$H=R\$ 7.300,00$$