

1

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTO AMARO/SP.

PROCESSO Nº 1028463-07.2015.8.26.0002

Ação: PROCEDIMENTO COMUM - CONDOMÍNIO.

Repte. **CONDOMÍNIO EDIFÍCIL VILLA DO ESTORIL.**

Reqda. **NICOLE CHILAR VALENTE.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, tendo completado todas as diligências e vistorias necessárias e após acurado estudo da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

I OBJETIVO

Avaliar o APARTAMENTO n° 93, localizado no 9º andar, do Edifício Villa de Estoril, situado na Rua Sócrates, n° 407, Vila Sofia, Subdistrito de Santo Amaro, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Objeto da matrícula de n° 229.327, do 11º Oficial do Registro de imóveis de São Paulo - SP.

II JUSTIFICATIVA

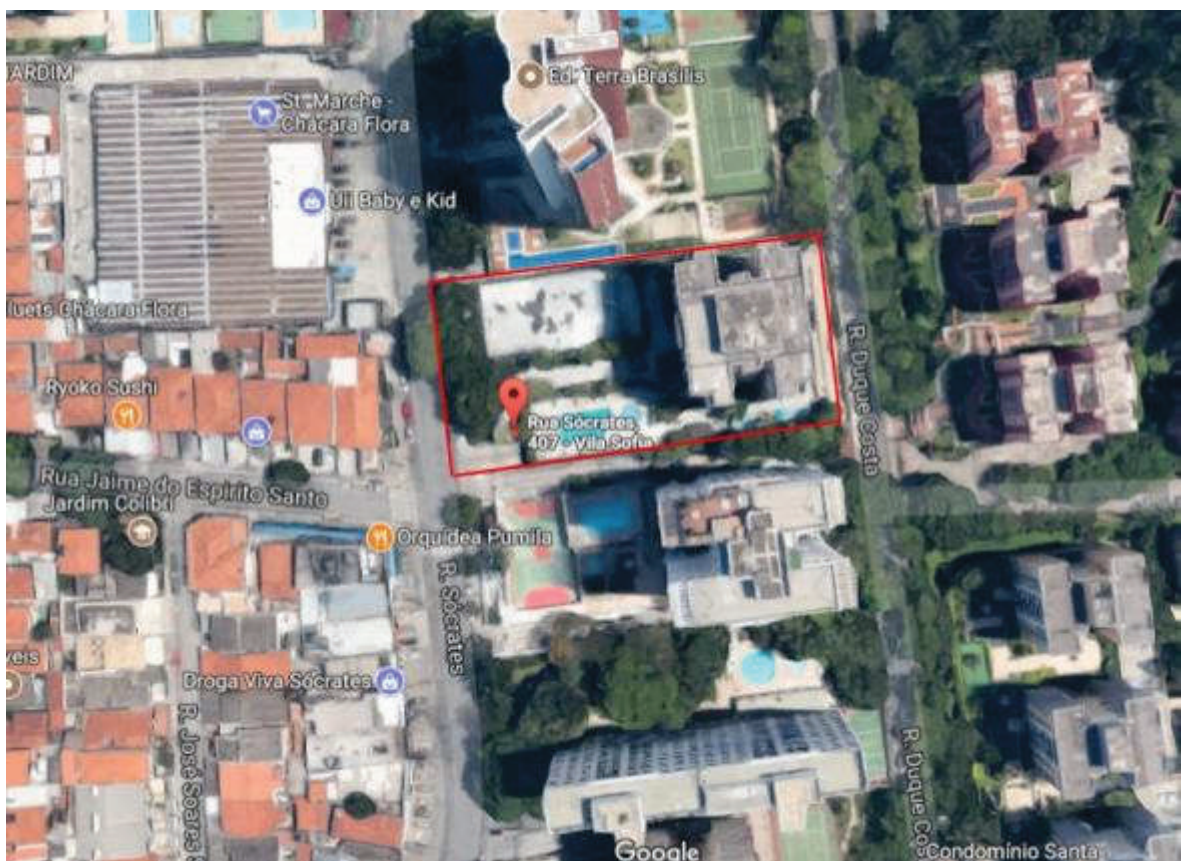
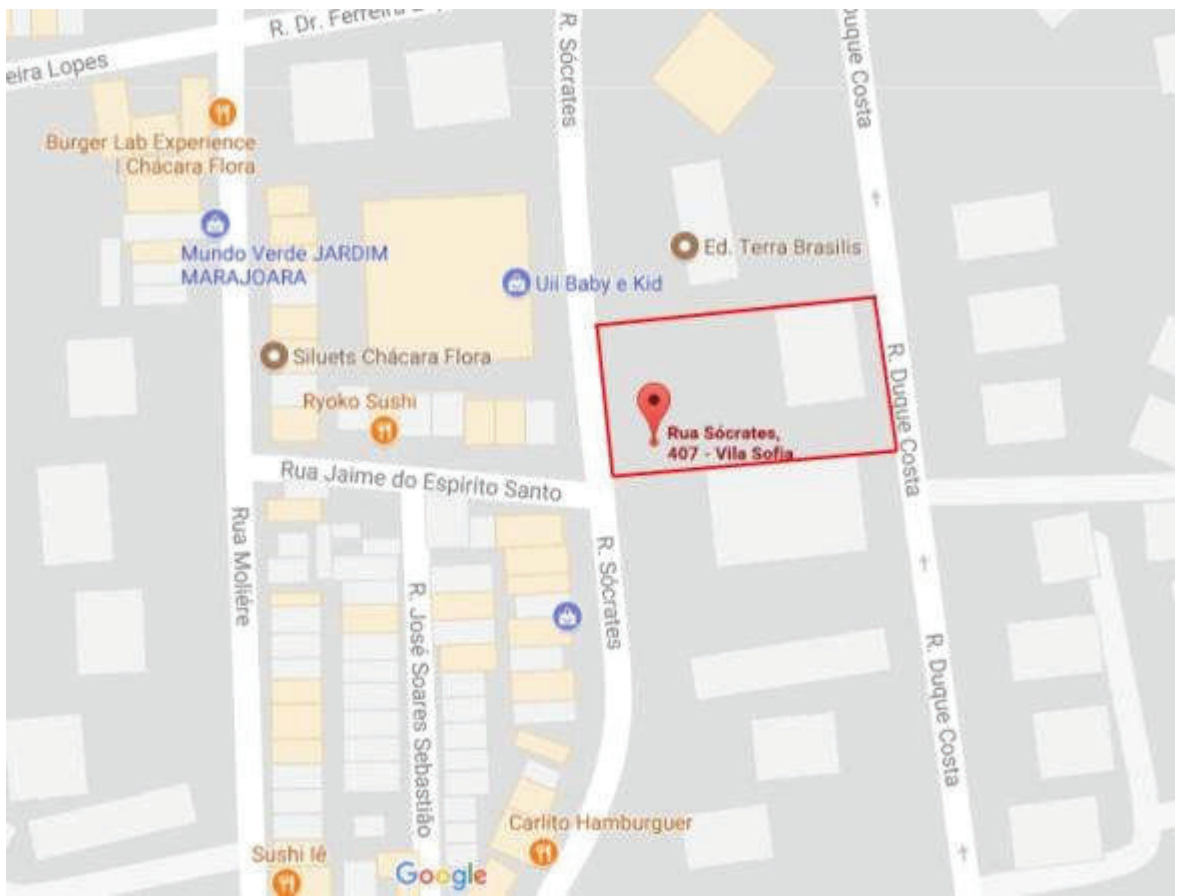
A perícia se faz necessária para subsidiar o MM. Juízo para a avaliação do bem penhorado, conforme fls. 41/45 dos autos.

III METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e as do Tribunal de Justiça, assim como da boa técnica trivialmente utilizada.

IV LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado encontra-se localizado no Bloco único do prédio denominado Villa de Estoril, apartamento n° 93, situado à Rua Sócrates, n° 407, Vila Sofia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme mapa de localização a seguir:



V - 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 quinta zona de item 9.1.2 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 infra estrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.3 - DO IMÓVEL.

Conforme Certidões do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 229.327, fls. 42/45, assim se descreve o imóvel:

Matrícula nº 229.327 –“ *IMÓVEL: APARTAMENTO nº 93, do tipo C, localizado no 9º andar do empreendimento denominado VILLA DE ESTORIL, situado à Rua Sócrates, nº 407, e Rua Gaspar José Raposo, ou Rua Duque Costa, ou Rua Duque da Costa, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 144,19 m², área comum de 104,16 m² e área de garagem de 69,30 m², correspondente a 3 vagas indeterminadas, perfazendo a área total construída de 317,65 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0211102 no terreno e na participação das despesas de condomínio. Referido empreendimento dói submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 155.315. Contribuinte: - 090.463.0003-5/0004-3 em área maior*”.

II.3.1 - BENFEITORIAS

Do Condomínio

O Condomínio denominado “Condomínio Edifício Villa Estoril”, é composto por 01 (uma) única torre, com 12 (doze) andares superiores, 01 (um) andar inferior utilizado para vagas de garagem e com elevadores.

Referido condomínio, onde se encontra o citado edifício, possui guarita, sistema de interfones, playground, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina, salão de jogos, sala de espera, hall de entrada, etc.

Do apartamento

O apartamento possui a seguinte distribuição:

Sala de Estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, banheiros, 04 (quatro) dormitórios, 03 (três) vagas de garagem.

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Assoalho de Madeira na sala, corredor e quartos.
- Pisos:** Cerâmico na cozinha, lavanderia e banheiros.
- Paredes da cozinha e do banheiro:** Revestimento cerâmico até o teto.
- Paredes dos demais cômodos:** Pintura a látex até o teto, sendo uma das paredes da sala de jantar revestida com pedras naturais.
- Forros:** laje revestida de massa corrida e látex, forro em gesso.

-Áreas:

Área util.....	= 144,19 m ²
Área comum.....	= 104,16 m ²
Área de garagem.....	= 69,30 m ²
Área total.....	= 317,65 m ²

-Conservação: Reformado.

-Idade aparente: 15 anos.



Vista do Condomínio Villa do Estoril.

III. - VALOR DO IMÓVEL.

III.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.

Como preconizado pelas NORMAS 2.004 – das R. Varas da Fazenda Pública, o imóvel será avaliada pelo "Método Comparativo Direto".

Na pesquisa foi calculado o preço do apartamento n° 93, situado no Condomínio Villa de Estoril, que por sua vez, está situado na Rua Sócrates, n° 407, Vila Sofia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 1.119.153,755**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.120.000.000,00** para julho/2.017.

III.2 - VALOR DO IMÓVEL.

valor do Apartamento n° 93, do Condomínio Villa de Estoril, calculado em:

R\$ 1.120.000,00
(Hum milhão, cento e vinte mil reais)
Julho/2.017.

I. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 08 folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

ANEXO I - Fotos Elucidativas;

ANEXO II - Pesquisa Imobiliária;

ANEXO III - Cálculos;

ANEXO IV - Matrícula do Imóvel.

São Paulo, 11 de julho de 2.017.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D
CAU N° 54064-9

ANEXO I

FOTO 01



Vista parcial da Rua Sócrates, no trecho onde se situa o imóvel em questão.

FOTO 02



Vista parcial da Rua Sócrates, no trecho onde se situa o imóvel em questão, no sentido contrário de direção.

FOTO 03



Vista da fachada do condomínio.

FOTO 04



Vista da entrada de acesso para o prédio do condomínio.

FOTO 05



Vista da entrada do prédio

FOTO 06



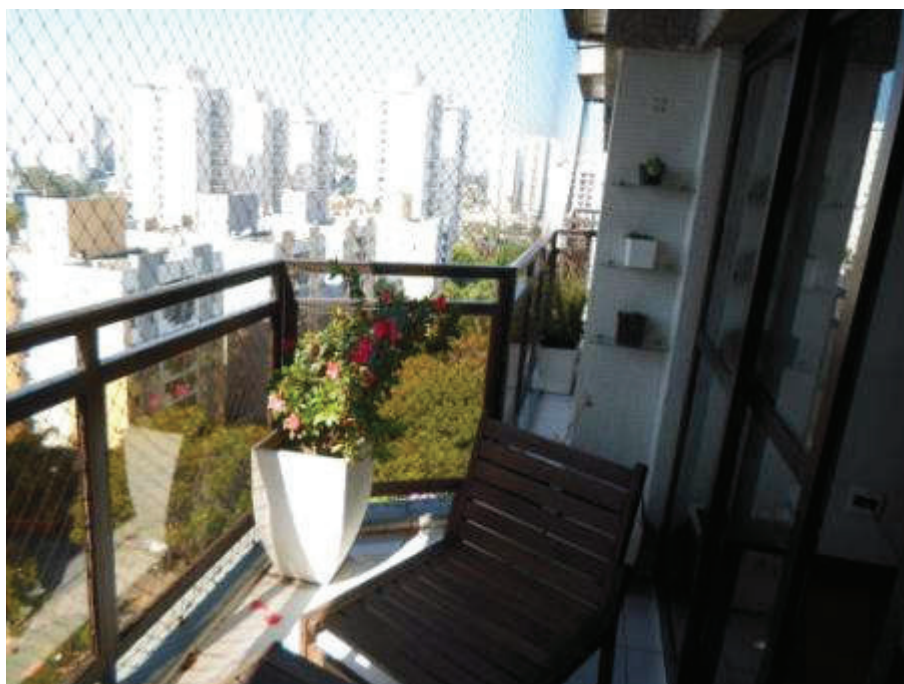
Vista do hall de entrada do prédio.

FOTO 07



Vista da sala de estar do imóvel em questão.

FOTO 08



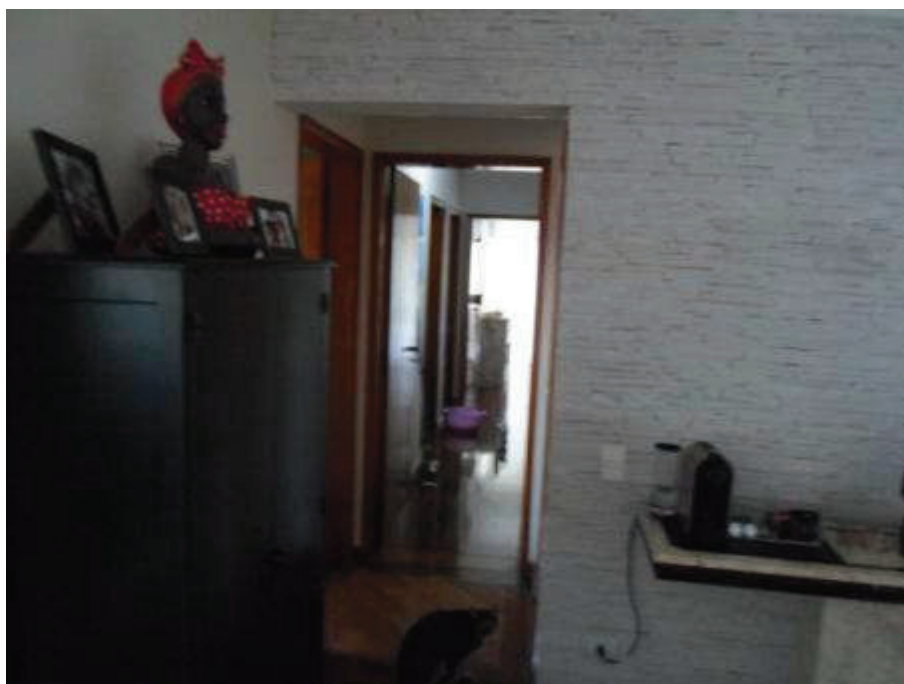
Vista da sacada da sala do imóvel em questão.

FOTO 09



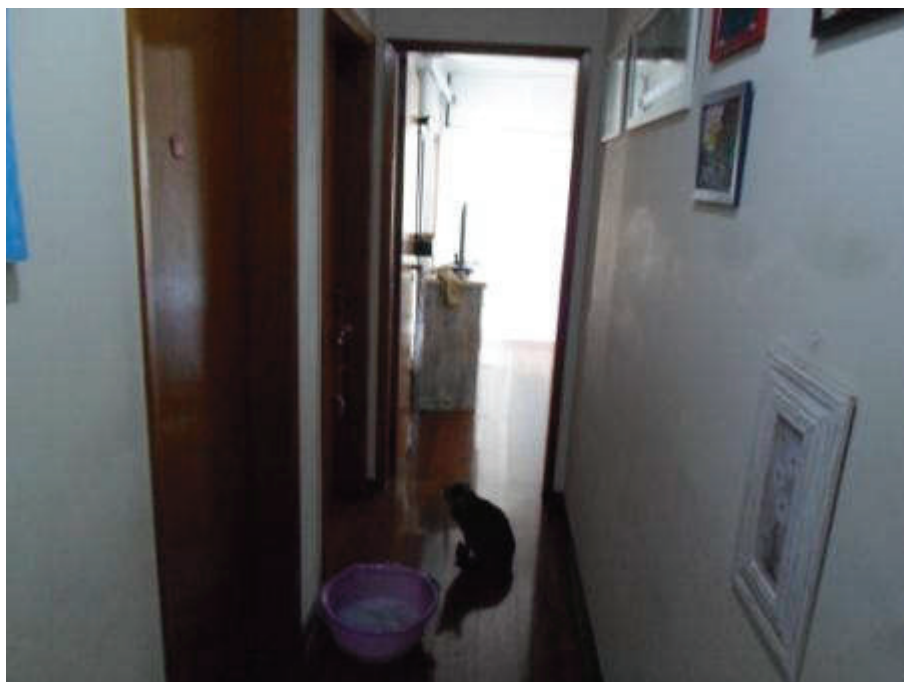
Vista da sala de jantar do imóvel em questão

FOTO 10



Vista do corredor de distribuição do imóvel em questão.

FOTO 11



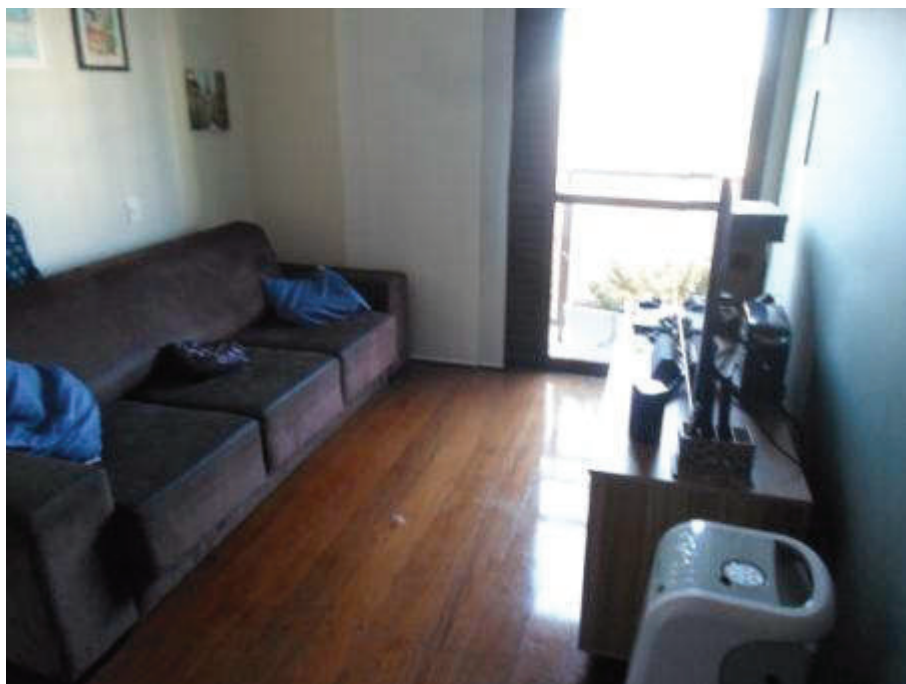
Vista do corredor de distribuição do imóvel em questão.

FOTO 12



Vista do lavabo do imóvel.

FOTO 13



Vista da sala de TV (dormitório).

FOTO 14



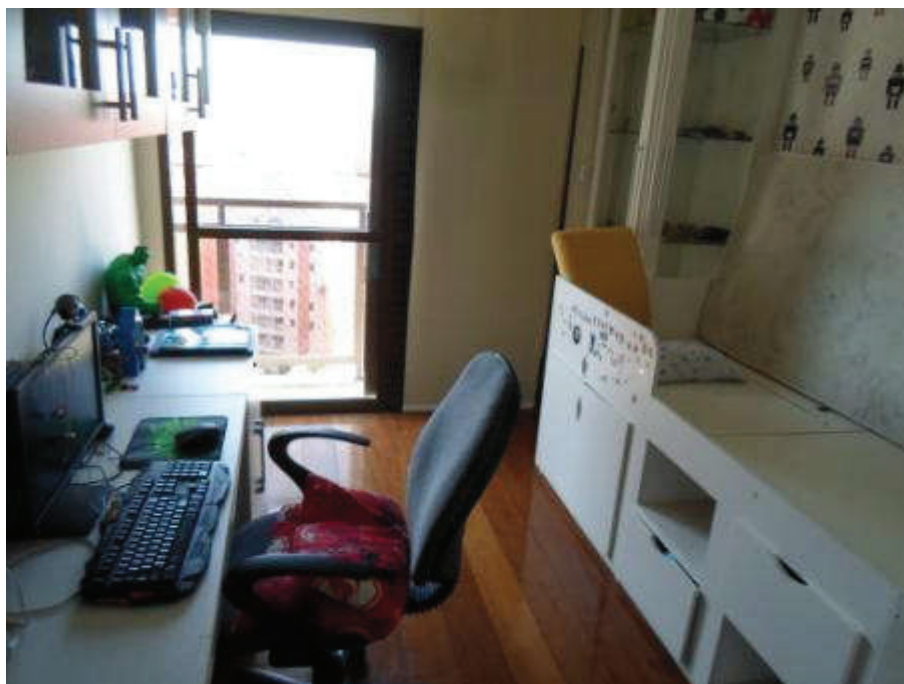
Vista do banheiro do imóvel.

FOTO 15



Vista do dormitório do imóvel.

FOTO 16



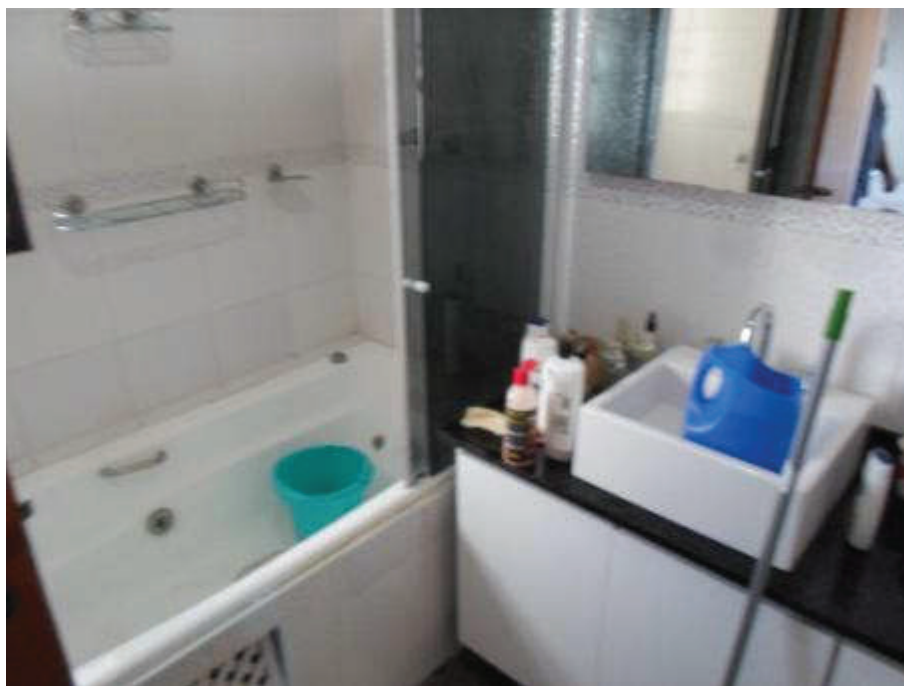
Vista do dormitório do imóvel.

FOTO 17



Vista da suíte do imóvel.

FOTO 18



Vista do banheiro da suíte.

FOTO 19



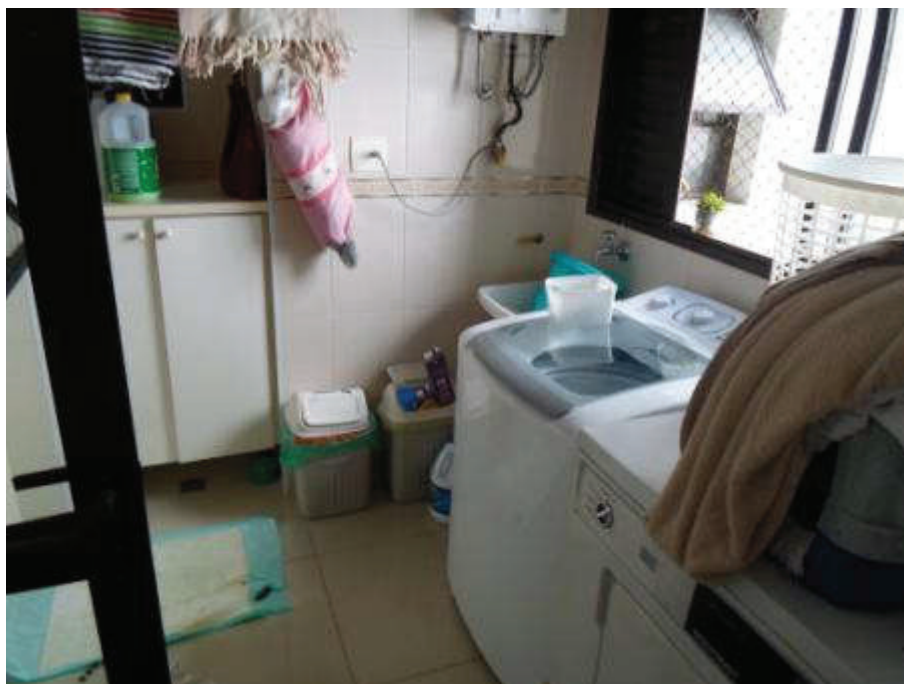
Vista da sacada da suíte.

FOTO 20



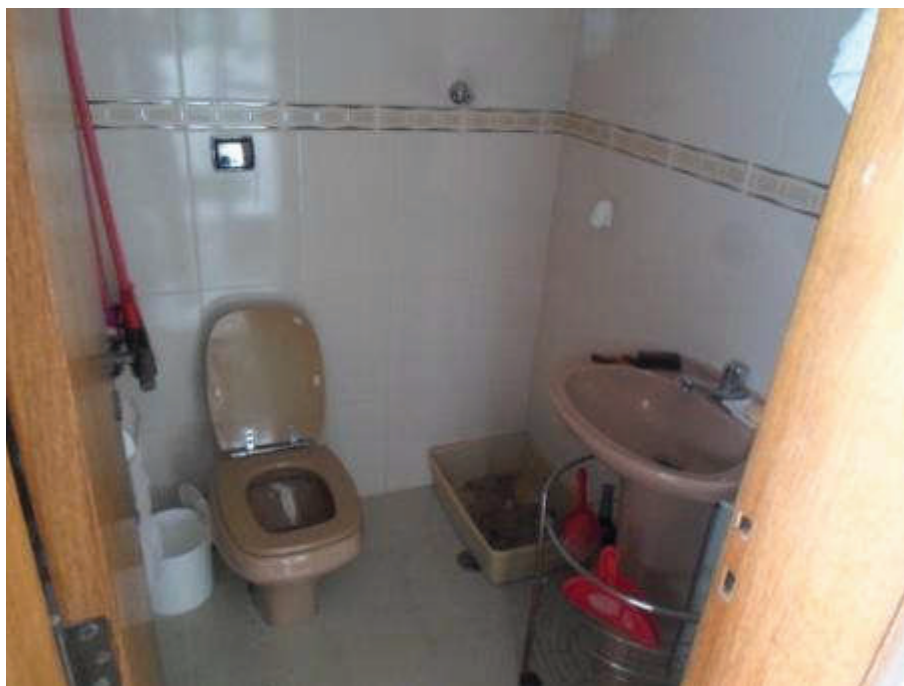
Vista da cozinha do imóvel.

FOTO 21



Vista da lavanderia do imóvel.

FOTO 22



Vista do banheiro serviço do imóvel.

FOTO 23



Vista do dormitório serviçal do imóvel.

FOTO 24



Vista do playground do condomínio.

FOTO 25



Vista da churrasqueira do condomínio.

FOTO 26



Vista das piscinas do condomínio.

FOTO 27



Vista da quadra do condomínio.

FOTO 28



Vista parcial do salão de festas do condomínio.

FOTO 29



Vista parcial do salão de festas do condomínio.

FOTO 30



Vista da sala de espera do condomínio.

FOTO 31



Vista da sala de espera do condomínio.

FOTO 32



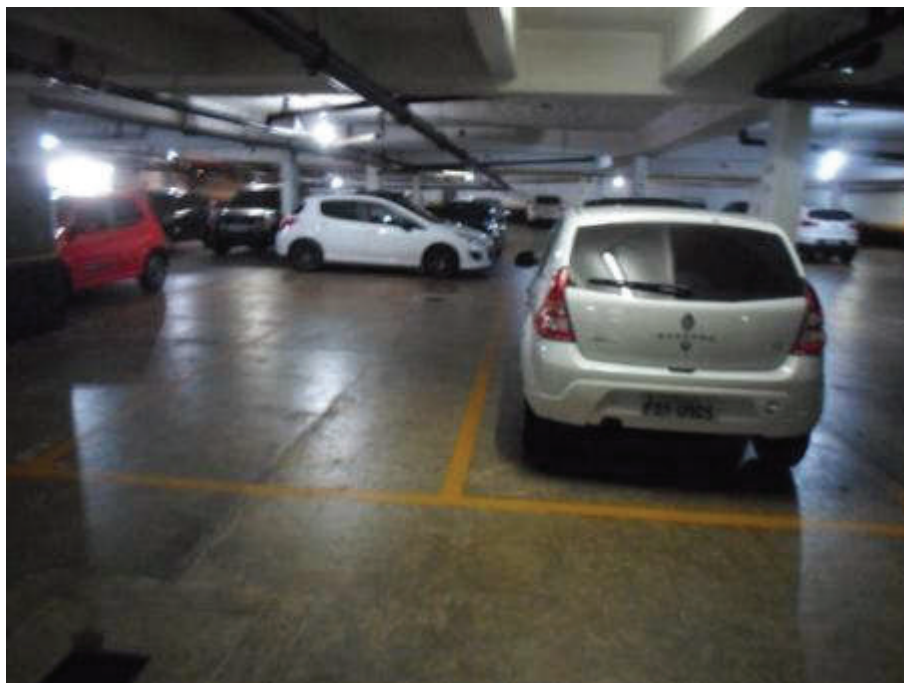
Vista do salão de jogos do condomínio.

FOTO 33



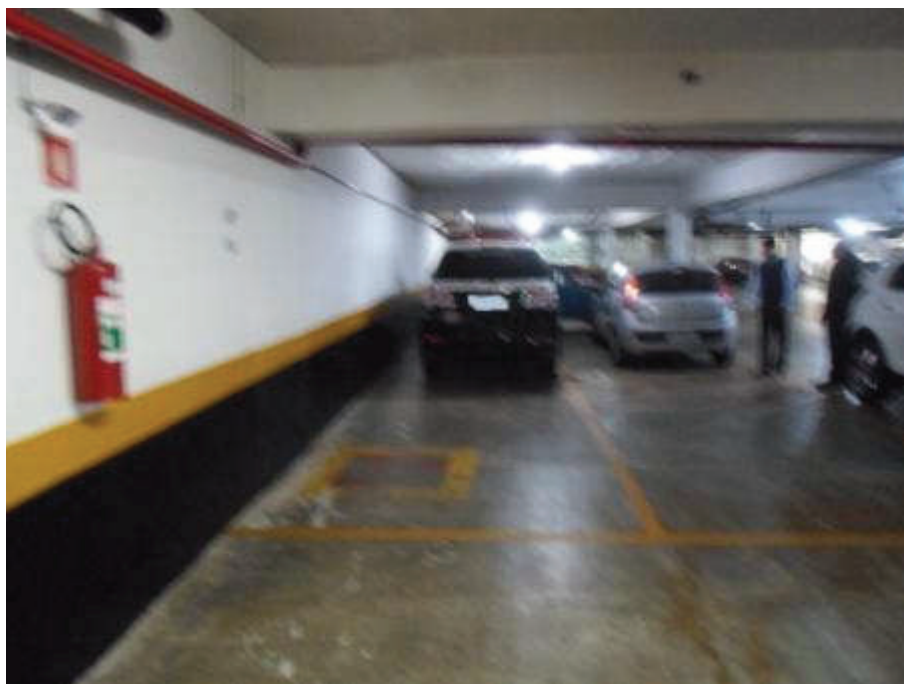
Vista da sala de ginástica do condomínio.

FOTO 34



Vista da vaga de garagem do imóvel em questão.

FOTO 35



Vista das vagas de garagem do imóvel em questão.

FOTO 36



Vista da área externa do condomínio.

ANEXO III

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado na Rua Sócrates;

Condomínio Residencial Villa de Estoril;

Bairro Vila Sofia – Marajoara – Santo Amaro;

Município de São Paulo;

Estado de São Paulo.

Pesquisador: Eng. Péricles B. L. do Espírito Santo.

ELEMENTO: 1			
Endereço: Rua Sócrates, nº 407, apto 112		Ofertante:	
Cidade: São Paulo		Informante: Sr. Paulo zelador	
Bairro: Vila Sofia		Tipo: oferta Data: Julho	
Sector: 090 Quadra: 462 IF: R\$519,00		Telefone:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:	
Área Total (m²):	317,65	Zona de Ocupação:	
Área Útil (m²):	144,19	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios:	04	Polo de influência:	
Nº de suítes:	01	Obs:	
Nº de banheiros:	04		
Nº de Vagas de garagem:	03		
Andar de localização:	10		
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	4	Sarjetas:	x
Nº de elevadores:	4	Luz domiciliar:	x
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	x
Vagas Cobertas:	sim	Telefone:	x
		Pavimentação	x
		Água:	x
		Esgoto:	x
		Transp.:	x
		Gás:	
		Lixo:	x
LAZER		Obs.:	
Piscina:	sim	VALOR TOTAL	
Playground:	Sim		
Salão de festas:	Sim		
Salão de jogos:	sim		
Sala de ginástica:	sim		
Sauna:	não		
Churrasqueira:	sim		
EDIFICAÇÕES		R\$ 1.050.000,00	
Padrões	Área	Idade	
Apto Padrão Superior		15	
Classe de Conservação:	b		
Termo	Superior		
Ic = 60	% vida:	25	
K = 0,843	R =	0,2	
	Foc =	0,875	
Fator de ponderação do padrão:			
H8N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 7.282,06	

ELEMENTO: 2			
Endereço: Rua Molière, nº 354, apto84		Ofertante: Pasinato Imobiliária	
Cidade: São Paulo		Informante: VivaReal	
Bairro: Vila Sofia/Jardim Marajoara		Tipo: Oferta Data: Julho	
Sector: 088 Quadra: 170 IF: R\$547,00		Telefone: 5522-2134/99975-3320	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:	
Área Total (m²):	150,00	Zona de Ocupação:	
Área Útil (m²):	95,00	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios:	03	Polo de influência:	
Nº de suítes:	02	Obs:	
Nº de banheiros:	04		
Nº de Vagas de garagem:	02		
Andar de localização:	08		
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	4	Sarjetas:	x
Nº de elevadores:	3	Luz domiciliar:	x
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	x
Vagas Cobertas:	sim	Telefone:	x
		Pavimentação	x
		Água:	x
		Esgoto:	x
		Transp.:	x
		Gás:	
		Lixo:	x
LAZER		Obs.:	
Piscina:	sim	VALOR TOTAL	
Playground:	Sim		
Salão de festas:	Sim		
Salão de jogos:	Sim		
Sala de ginástica:	Sim		
Sauna:	Sim		
Churrasqueira:	sim		
EDIFICAÇÕES		R\$ 750.000,00	
Padrões	Área	Idade	
Apto Padrão Superior		16	
Classe de Conservação:	a		
Termo	Superior		
Ic = 60	% vida:	25	
K = 0,831	R =	0,2	
	Foc =	0,865	
Fator de ponderação do padrão:			
H8N:			
		R\$ 7.894,74	

ELEMENTO: 3			
Endereço: Rua Sócrates, nº 355, apto nº 84		Ofertante: Jardim do Golf Im.	
Cidade: São Paulo		Informante: VivaReal	
Bairro: Vila Sofia		Tipo: Oferta Data: Julho	
Sector: 090 Quadra: 462 IF: R\$519,00		Telefone: 23645667/940116177	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:	
Área Total (m²):	317,65	Zona de Ocupação:	
Área Útil (m²):	144,19	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios:	04	Polo de influência:	
Nº de suítes:	01	Obs:	
Nº de banheiros:	04		
Nº de Vagas de garagem:	03		
Andar de localização:	08		
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	4	Sarjetas:	x
Nº de elevadores:	4	Luz domiciliar:	x
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	x
Vagas Cobertas:	Sim	Telefone:	x
		Pavimentação	x
		Água:	x
		Esgoto:	x
		Transp.:	x
		Gás:	
		Lixo:	x
LAZER		Obs.:	
Piscina:	Sim	VALOR TOTAL	
Playground:	Sim		
Salão de festas:	Sim		
Salão de jogos:	Sim		
Sala de ginástica:	Sim		
Sauna:	Não		
Churrasqueira:	sim		
EDIFICAÇÕES		R\$ 1.010.000,00	
Padrões	Área	VALOR UNITÁRIO	
Apto Padrão Superior	Idade		
Classe de Conservação:	b	R\$ 7.004,65	
Termo	médio		
Ic = 60	% vida:		
K = 0,828	R = 0,2		
	Foc = 0,863		
Fator de ponderação do padrão: H8N:			

ELEMENTO: 4					
Endereço: Rua Sócrates, n° 335, apto n° 62		Ofertante: Imóveis Marajoara			
Cidade: São Paulo		Informante: VivaReal			
Bairro: Vila Sofia/ Jardim Marjoara		Tipo: Oferta	Data: Julho		
Sector: 090 Quadra: 462 IF: R\$519,00		Telefone: (11) 99833-0313			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:			
Área Total (m²):	240,00	Zona de Ocupação:			
Área Útil (m²):	120,00	Uso predominante na região: urbana			
N° de dormitórios:	03	Polo de influência:			
N° de suítes:	01	Obs:			
N° de banheiros:	04				
N° de Vagas de garagem:	03				
Andar de localização:	06				
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
N° de apartamentos por andar:	4	Sarjetas:	x	Água:	x
N° de elevadores:	4	Luz domiciliar:	x	Esgoto:	x
Sistema de Segurança:	Sim	Ilum. Pública:	x	Transp.:	x
Vagas Cobertas:	Sim	Telefone:	x	Gás:	
		Pavimentação	x	Lixo:	x
LAZER		Obs.:			
Piscina:	Sim	VALOR TOTAL			
Playground:	Sim				
Salão de festas:	Sim				
Salão de jogos:	Sim				
Sala de ginástica:	Sim				
Sauna:	Sim				
Churrasqueira:	Sim				
EDIFICAÇÕES		R\$ 1.056.000,00			
Padrões	Área	Idade			
Apto Padrão Superior		14			
Classe de Conservação:	A				
Termo	médio				
Ic = 60	% vida:				
K = 0,856	R =	0,2			
	Foc =	0,885			
Fator de ponderação do padrão:					
H8N:					
		VALOR UNITÁRIO			
		R\$ 8.800,00			

ELEMENTO: 5			
Endereço: Rua Sócrates, nº 335, apto nº113		Ofertante: Nova Brasil Imóveis	
Cidade: São Paulo		Informante: Internet	
Bairro: Vila Sofia/ Jardim Marjoara		Tipo: oferta	Data: Julho
Sector: 090 Quadra: 462 IF: R\$519,00		Telefone: 947864915/973261196	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:	
Área Total (m²):	240,00	Zona de Ocupação:	
Área Útil (m²):	120,00	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios:	03	Polo de influência:	
Nº de suítes:	01	Obs:	
Nº de banheiros:	04		
Nº de Vagas de garagem:	03		
Andar de localização:	10		
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	04	Sarjetas:	x
Nº de elevadores:	04	Luz domiciliar:	x
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	x
Vagas Cobertas:	sim	Telefone:	x
		Pavimentação	x
		Água:	x
		Esgoto:	x
		Transp.:	x
		Gás:	
		Lixo:	x
LAZER		Obs.:	
Piscina:	sim	VALOR TOTAL	
Playground:	Sim		
Salão de festas:	Sim		
Salão de jogos:	Sim		
Sala de ginástica:	Sim		
Sauna:	Sim		
Churrasqueira:	Sim		
EDIFICAÇÕES		R\$ 1.080.000,00	
Padrões	Área	Idade	
Apto Padrão Superior		18	
Classe de Conservação:	A		
Termo	médio		
Ic = 60	% vida:		
K = 0,805	R =	0,2	
	Foc =	0,844	
Fator de ponderação do padrão:			
H8N:			
		VALOR UNITÁRIO	
		R\$ 9.000,00	

ELEMENTO: 6			
Endereço: Rua Sócrates, nº 407, apto 43		Ofertante: MB Negócios Imob.	
Cidade: São Paulo		Informante: Zap Imóveis	
Bairro: Vila Sofia		Tipo: Oferta	Data: Julho
Sector: 090 Quadra: 462 IF: R\$519,00		Telefone: (11) 5521-1003	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL:	
Área Total (m²):	317,65	Zona de Ocupação:	
Área Útil (m²):	144,19	Uso predominante na região: urbana	
Nº de dormitórios:	04	Polo de influência:	
Nº de suítes:	01	Obs:	
Nº de banheiros:	04		
Nº de Vagas de garagem:	03		
Andar de localização:	04		
DADOS DO PRÉDIO QUE O ABRIGA		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	4	Sarjetas:	x
Nº de elevadores:	4	Luz domiciliar:	x
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	x
Vagas Cobertas:	Sim	Telefone:	x
		Pavimentação	x
		Água:	x
		Esgoto:	x
		Transp.:	x
		Gás:	
		Lixo:	x
LAZER		Obs.:	
Piscina:	Sim	VALOR TOTAL	
Playground:	Sim		
Salão de festas:	Sim		
Salão de jogos:	Sim		
Sala de ginástica:	Sim		
Sauna:	Não		
Churrasqueira:	Sim		
EDIFICAÇÕES		R\$ 950.000,00	
Padrões	Área	Idade	
Apto Padrão simples		15	
Classe de Conservação:	c		
Termo	médio		
Ic = 60	% vida:		
K = 0,829	R =	0,2	
	Foc =	0,863	
Fator de ponderação do padrão:			
H8N:			
			R\$ 6.588,53

ANEXO IV

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	1050000,00	7282,06	101,22	144,19	4,0	1,0	4,0	3,0	10,0	sim	não	sim
2	750000,00	7894,74	317,65	95,00	3,0	2,0	4,0	2,0	8,0	sim	sim	sim
3	1010000,00	7004,65	317,65	144,19	4,0	1,0	4,0	3,0	8,0	não	não	sim
4	1056000,00	8800,00	240,00	120,00	3,0	1,0	4,0	3,0	6,0	sim	sim	sim
5	1080000,00	9000,00	240,00	120,00	3,0	1,0	4,0	3,0	10,0	sim	sim	sim
6	950000,00	6588,53	317,65	144,19	4,0	1,0	4,0	3,0	4,0	sim	não	sim

playg	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons	K	nat
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	15	b	0,843	oferta
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	15	a	0,831	oferta
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	12	b	0,828	oferta
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	12	a	0,856	oferta
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	15	a	0,805	oferta
sim	sim	sim	não	apto superior	superior	15	c	0,829	oferta

Ref.	Vu original	Fator de oferta					Expoente de Fa = 0,2				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do Fator	VU corrigido	Área				
							Área Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do Fator	VU corrigido
1	7282,06	oferta	0,90	-728,21	0,00	6553,853	7282,06	1,00	0,00	0,00	6553,85
2	7894,74	oferta	0,90	-789,47	0,10	7105,26	7894,74	1,00	0,00	0,00	7105,26
3	7004,65	oferta	0,90	-700,46	0,10	6304,18	7004,65	1,00	0,00	0,00	6304,18
4	8800,00	oferta	0,90	-880,00	0,10	7920	8800,00	1,00	0,00	0,00	7920,00
5	9000,00	oferta	0,90	-900,00	0,10	8100,00	9000,00	1,00	0,00	0,00	8100,00
6	6588,53	oferta	0,90	-658,85	0,10	5929,68	6588,53	1,00	0,00	0,00	5929,68

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
7282,06	0,00	0,90	1,00
7894,74	0,00	0,90	1,00
7004,65	0,00	0,90	1,00
8800,00	0,00	0,90	1,00
9000,00	0,00	0,90	1,00
6588,53	0,00	0,90	1,00

Ref.	Vu	Comb1	FG
1	7282,06	7282,06	1,00
2	7894,74	7894,74	1,00
3	7004,65	7004,65	1,00
4	8800,00	8800,00	1,00
5	9000,00	9000,00	1,00
6	6588,53	6588,53	1,00

Precisão - NBR 14653	
Média Saneada	7761,66
Desvio - Padrão	980,68
Erro - Padrão	400,36
IC(significância=20%)	4430,55<Vumed<4621,31
Amplitude do IC	7%
Grau II de Precisão	

Bissetriz

