

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL XV - BUTANTÃ – SÃO PAULO -SP**

Ação: Despesas Condominiais
Processo nº: 1002581-71.2015.8.26.0704
Requerente: Condomínio Residencial Suez
Requerido (a): Ruth América Arguelles de Alves

David Skaf Jr., Perito Judicial, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP nº 5060778235 e IBAPE/SP nº 1859, nomeado por **Vossa Excelência** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	1
1.1. IMÓVEL MOTIVO	1
1.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
2 – VISTORIA.....	5
3 - AVALIAÇÃO	19
3.1. – LEVANTAMENTO DE DADOS	19
3.2. – CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS	21
3.2.1. - Homogeneização dos Elementos de Mercado	22
3.2.2. - Cálculo do valor unitário do terreno (q)	23
3.2.3. - Cálculo do valor final	26
4. – TERMO DE ENCERRAMENTO	27

<p>V.I. = R\$ 276.000,00 (Duzentos e setenta e seis mil reais)</p>


DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. IMÓVEL MOTIVO

Este laudo tem como foco a avaliação do imóvel, descrito abaixo através de trecho extraído de sua matrícula de número 194.845, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC (11) 3207.6044
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

fls. 190



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
194.845	01

SÃO PAULO, 28 DE JULHO DE 2009

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 504, localizado no 5º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL SUEZ", situado na RUA PASQUALE GALLUPI, nº 263, em Paraizópolis, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa coberta de 67,99m2, a área de garagem de 10,34m2 (correspondente a vaga acessória nº 34M - descoberta), a área de uso comum de 60,05m2, a área total de 138,38m2 e a fração ideal de terreno de 2,4555%, no solo e nas demais partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 170.171.0005-1/0021-1/0022-1/0023-8/0024-6 em maior área.

oficinho em 18/05/2018 às 11:18 sob o número WRBT18700457927

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Detalha-se o imóvel através da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel a qual consulta-se o contribuinte 170.171.0540-1.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 170.171.0540-1

Local do Imóvel:
 R PASQUALE GALLUPI, 275 - AP 504
 VG 34M RES SUEZ CEP 05660-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R PASQUALE GALLUPI, 275 - AP 504
 VG 34M RES SUEZ CEP 05660-000

Contribuinte(s):
 CNPJ 08.343.492/0001-20 MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.493	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0245
Área total (m²):	2.493		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	139	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	483	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2009		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	538,00
- da construção:	1.663,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	47.503,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	210.353,00
Base de cálculo do IPTU:	257.856,00



DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

1.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se na Rua Pasquale Gallupi, 275, Apartamento 504, Condomínio Residencial Suez, Bairro Paraisópolis, Município de São Paulo – SP, conforme mapa abaixo:



Mapa da Região – Fonte: Google Maps em 07/07/2020.

A região pode ser descrita pelas suas principais características como região mista.

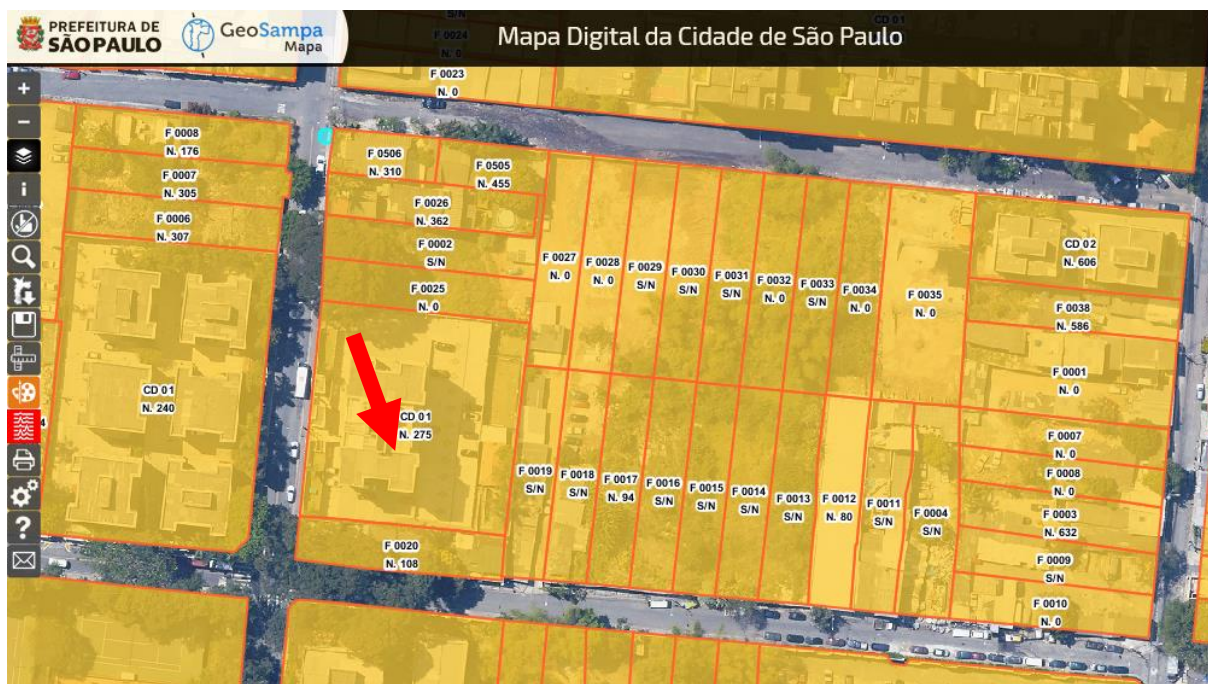
DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

O imóvel possui coordenadas de G.P.S. (*Global Positioning System*) **23°36'37.4"S 46°43'32.0"W.**

Sua principal via de acesso se dá pela Av. Giovanni Gronchi.

Ainda se posiciona o imóvel de acordo com planta de quadras obtida através da Prefeitura de São Paulo.



DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

2 – VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao local com data e hora marcados, verificou as condições do local, estado de conservação e circunvizinhança e procedeu a vistoria conforme demonstrado abaixo:



FOTO 1. Fachada do imóvel avaliando.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 2. Logradouro – vista 1.



FOTO 3. Logradouro – vista 2.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

O avaliando possui 1 vaga de garagem, sendo essa numerada por 34M, conforme a matrícula trata-se de vaga descoberta, entretanto conforme constatações obtidas “in loco” verificou-se que a mesma se situa em local coberto.



FOTO 4. Vaga de garagem 34M – vista 1 .

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 5. Vaga 34M – vista 2.



FOTO 6. Estacionamento – vista 1.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 7. Estacionamento – vista 2.

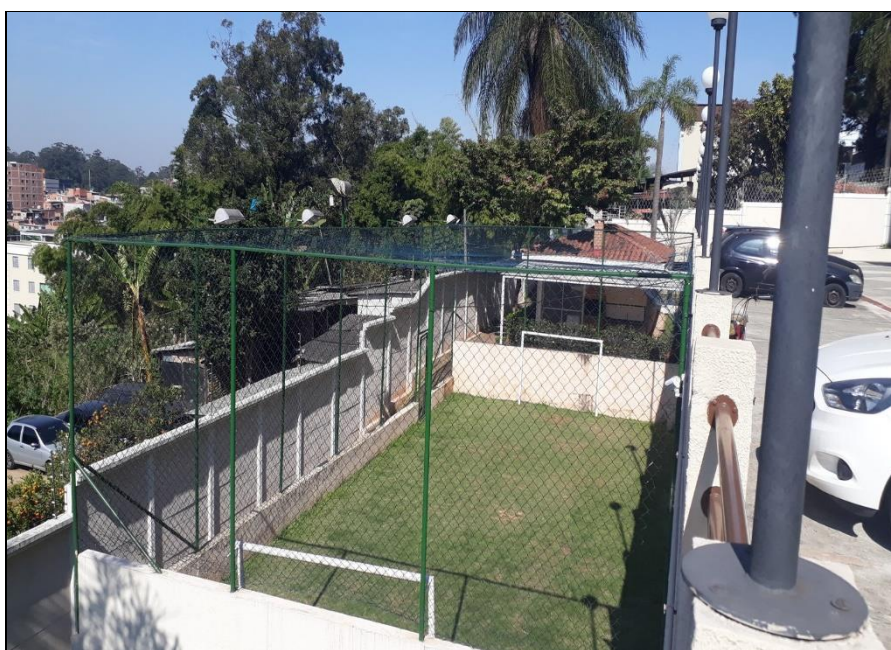


FOTO 8. Área Comum | Campo de Futebol.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

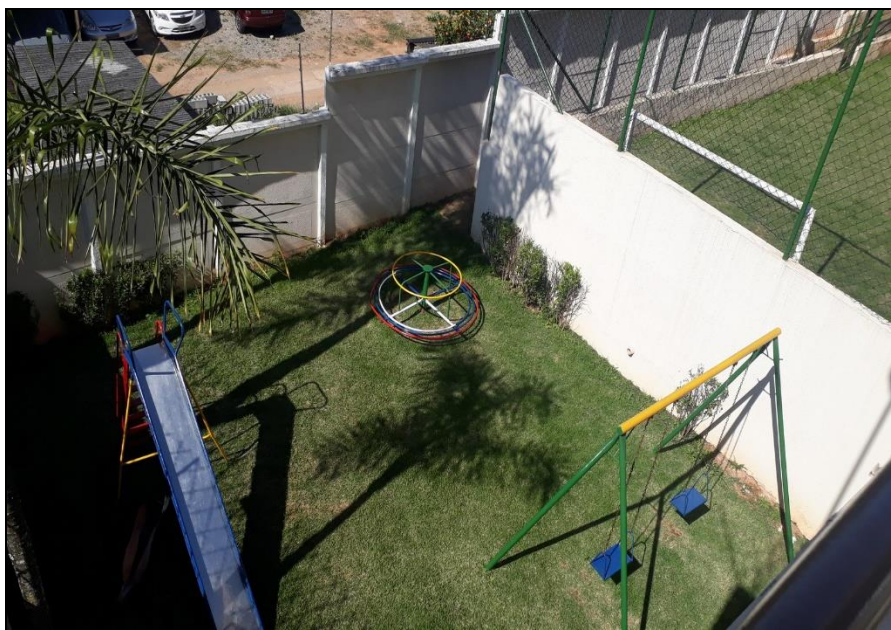


FOTO 9. Área comum | Playground.

As imagens abaixo referem-se aos cômodos da unidade, demonstrando seu padrão construtivo e estado de conservação:



FOTO 10. Nº de identificação do avaliando.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 11.Porta de acesso ao avaliando.

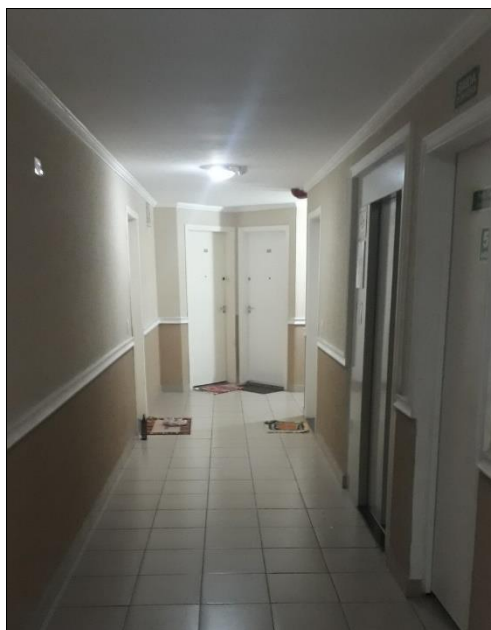


FOTO 12.Hall social dos apartamentos.

Tel. (11) 3832-8925 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksrealty.com.br

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 13. Cozinha.

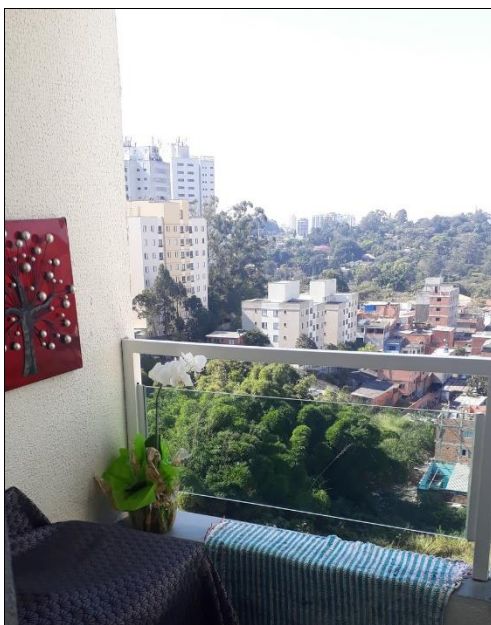


FOTO 14. Varanda – vista 1

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 15. Varanda – vista 2



FOTO 16. Dormitório suíte 1.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 17. Banheiro dormitório suíte 1.

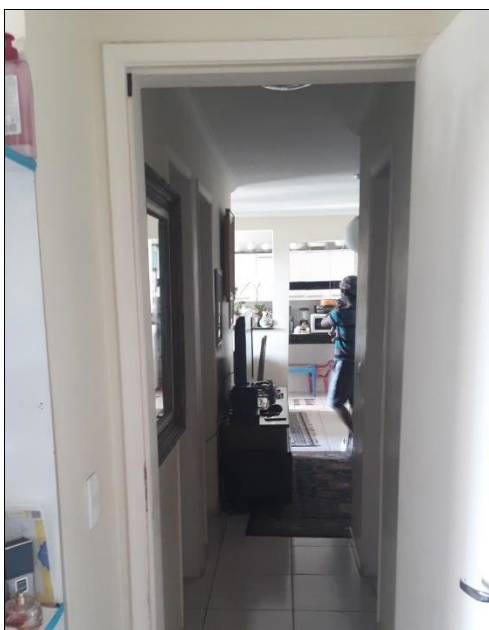


FOTO 18. Hall de circulação - vista 1.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

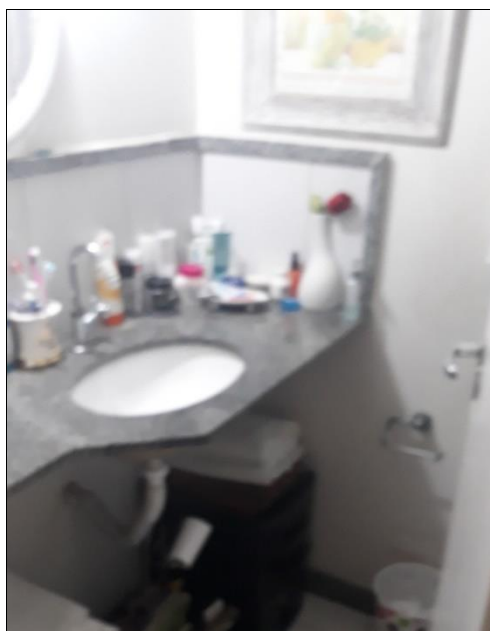


FOTO 19. Banheiro social.

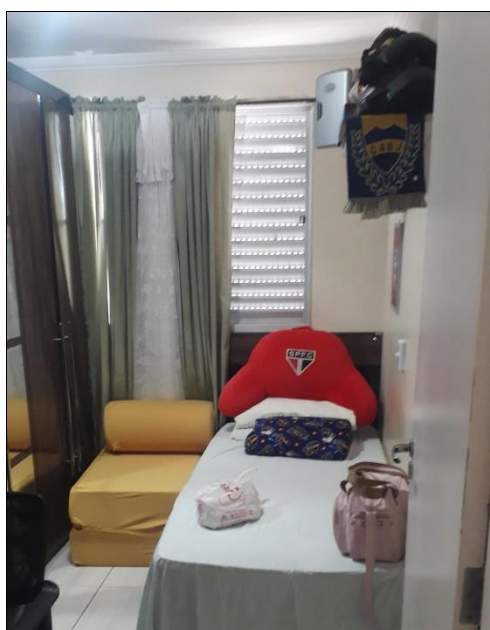


FOTO 20. Dormitório 2.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

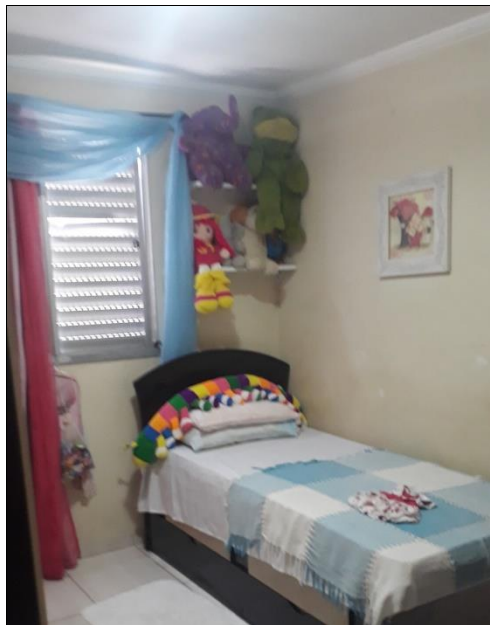


FOTO 21. Dormitório 3.

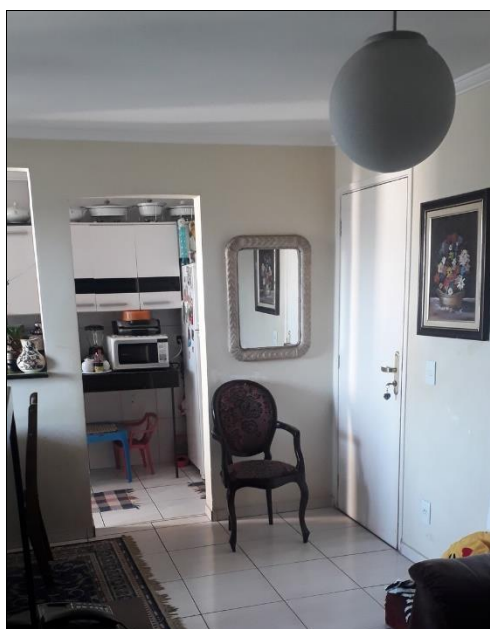


FOTO 22. Sala de estar – vista 1.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

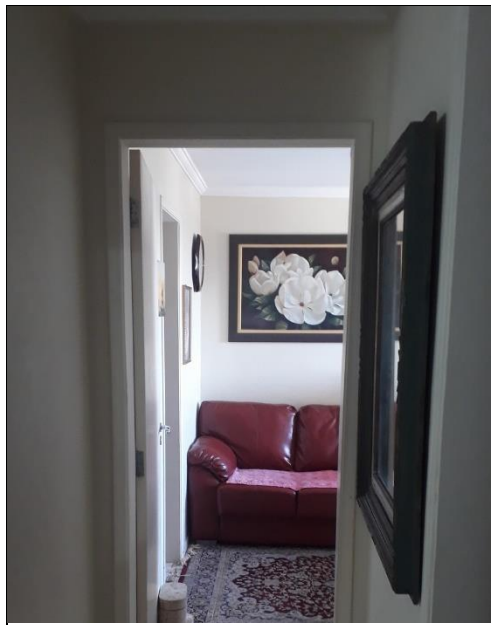


FOTO 23. Hall de circulação – vista 2.



FOTO 24. Sala de jantar.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 25. Divisão dos ambientes entre sala de estar e cozinha.

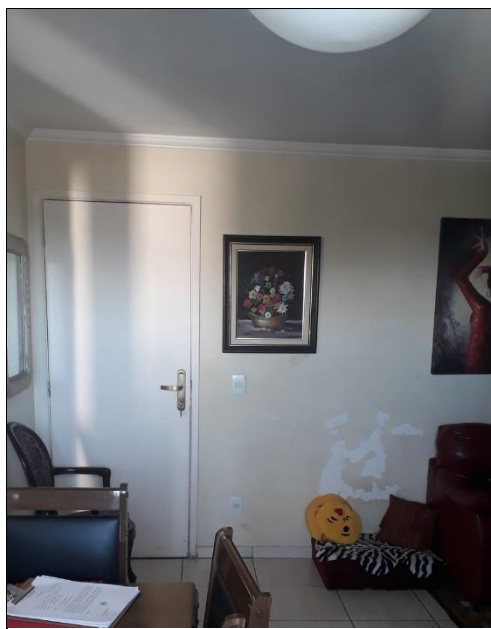


FOTO 26. Sala de estar – vista 2

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3 - AVALIAÇÃO

A avaliação será baseada nas orientações contidas nas normas gerais NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais é notório o novo estudo de “**Valores e Edificações de imóveis Urbanos – IBAPE/SP**”.

No presente trabalho será desenvolvido o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o método mais adequado a análise do presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel, que é o objetivo principal do processo em questão, é obtido através da comparação direta de imóveis disponíveis no mercado, ofertados espontaneamente, sem condições especiais, aproximando-se da realidade do mercado imobiliário.

3.1. – LEVANTAMENTO DE DADOS

Primeiramente enquadra-se a edificação no supracitado estudo de valores de edificações do IBAPE/SP, conforme suas características de acabamentos, e demais descrições.

O presente imóvel avaliando é classificado como “**apartamento padrão médio com elevador**”, conforme discorre:

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Dos documentos ofertados no bojo do processo, bem como dos obtidos através de órgãos públicos como a prefeitura municipal de São Paulo, elaborou-se o seguinte resumo dos dados necessários para iniciar nosso procedimento de cálculo.

- **Área útil do apartamento:** 67,99 m²
- **Índice Fiscal do Terreno:** R\$ 538,00/m²;
- **Idade Aparente:** 10 anos;
- **Estado de conservação: (D). Entre regular e reparos simples.**
- **Número de vaga (s):** 1 vaga.
- **Padrão construtivo:** apartamento padrão médio com elevador.

3.2. – CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS

Para cálculo e tratativa de dados para maior precisão utilizou-se o software especializado adquirido no mercado denominado GeoAvaliar Profissional, conforme descreve-se:

“DESCRIBÇÃO COMERCIAL DO SOFTWARE: O sistema para avaliações GeoAvaliar foi desenvolvido embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral”. **(Fonte: Unidesk).**

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3.2.1. - Homogeneização dos Elementos de Mercado

Para homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) amostras, sendo 3 do Condomínio Suez e 2 do Condomínio Saint Peter, localizado a frente do avaliando, apresentadas abaixo conforme imagem 1, abaixo:

IMAGEM 1: FATORES PARA HOMOGENEIZAÇÃO

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2020	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	06/07/2020	Rua Leandro Teixeira Condomínio Saint Peter	240
SAO PAULO - SP - 2020	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	06/07/2020	Rua Leandro Teixeira Condomínio Saint Peter	240
SAO PAULO - SP - 2020	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	06/07/2020	Rua Pasquale Gallupi Condomínio Suez	275
SAO PAULO - SP - 2020	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	06/07/2020	Rua Pasquale Gallupi Condomínio Suez	275
SAO PAULO - SP - 2020	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	06/07/2020	Rua Pasquale Gallupi Condomínio Suez	275

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | * Acréscimo por vaga: 0,05 | ** Parcela benfeitoria: 0,80 | * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel | ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2020 | Município: SÃO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 67,99 | Estado de conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES | Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. | Idade: 10

Número de vagas: 1 | Índice de localização: 538,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3.2.2. - Cálculo do valor unitário do terreno (q)

Para tornar a mais fidedigna possível a análise de mercado do imóvel avaliando perante as amostras coletadas em campo, utiliza-se da literatura os fatores. Resume-se abaixo para melhor entendimento do procedimento:

- **Fator Localização:** Utilizado para homogeneizar os valores de metro quadrado das regiões;
- **Fator Obsolescência:** Utilizado para homogeneizar o estado de conservação, baseado na escala de depreciação de Ross-Heidecke;
- **Fator Padrão:** Fator encontrado no “Estudo de edificações urbanas do IBAPE-SP” utilizado para comparar o padrão do avaliando perante os elementos, escala de valoração baseada no CUB (Custo Unitário Básico) – R8-N, obtido através de publicações mensais dos SINDUSCON (Sindicato da Construção) localizados cada qual em seu estado, e distribuídos por todo Brasil.

Apresenta-se abaixo na imagem 2, análise dos fatores aplicados aos valores unitários de m² de área privativa.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

IMAGEM 2 – CALCULO DO VALOR UNITÁRIO (q)

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração Matriz de Unitários Resumo										
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.		
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Rua Leandro Teixeira Condomínio ...	5139,00	-362,389	-181,912	0,000	0,000	4594,70	0,8941	
<input checked="" type="checkbox"/>	2	Rua Leandro Teixeira Condomínio ...	5158,54	-363,767	-182,603	0,000	0,000	4612,17	0,8941	
<input checked="" type="checkbox"/>	3	Rua Pasquale Gallupi Condomínio...	4235,92	0,000	-213,174	0,000	-211,796	3810,95	0,8997	
<input checked="" type="checkbox"/>	4	Rua Pasquale Gallupi Condomínio...	3971,17	0,000	-140,572	0,000	-198,559	3632,04	0,9146	
<input checked="" type="checkbox"/>	5	Rua Pasquale Gallupi Condomínio...	3971,17	0,000	-140,572	0,000	-198,559	3632,04	0,9146	

Nome do Fator	Parâmetros	Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média		4.495,16
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	Desvio padrão		606,41
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	- 30%		3.146,61
	+ 30%		5.843,71
	Coef. de variação		13,49
	Homogeneização		
	Média		4.056,38
	Desvio padrão		504,74
	- 30%		2.839,47
	+ 30%		5.273,29
	Coef. de variação		12,44

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

- **Média saneada (q) = R\$ 4.056,38/m².**
- **Limite inferior: 2.839,47/m².**
- **Limite superior: 5.273,29/m²**
- **Coeficiente de variação do unitário básico: (CV) 12,44.**

Todos os elementos estão dentro dos limites pré-estabelecidos (máximo e mínimo) de acordo com as normas adotadas.

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Destarte, obtemos o valor unitário homogeneizado pelos fatores supramencionados:

- **Valor Unitário (q):** R\$ 4.056,38/m².

Por fim abaixo são apresentadas na imagem 3 as considerações finais, em resumo:

IMAGEM 3 – RESUMO

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.056,38

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 3.710,34 Máximo: 4.402,42

Valor unitário: 4.056,38 Valor total: 275.793,28

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 3.710,34 Máximo: 4.402,42

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

3.2.3. - Cálculo do valor final

Em posse do valor unitário homogeneizado (q) e da Área privativa (Ap), obtermos o valor final através de multiplicação simples:

- **Ap**= 67,99m² (Área útil do apartamento);
- **q**= R\$ 4.056,38/m²(Valor unitário Homogeneizado)

$$\text{V.I.} = \text{Ap} \times \text{q}$$

$$\text{V.I.} = 67,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.056,38 \text{ m}^2$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 275.793,27$$

Ou em números redondos:

V.I. = R\$ 276.000,00
(Duzentos e setenta e seis mil reais)

DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

4. – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente laudo técnico que é composto de 27 (vinte e sete) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada pelo signatário.

O laudo consta também de 02 Anexos.

- Anexo I: Pesquisa de Valores Unitários de Apartamentos;
- Anexo II: Homogeneização dos Elementos.

O perito coloca-se ao inteiro dispor deste digno juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 9 de julho de 2020

David Skaf Jr.



Eng.º David Skaf Jr.

- ✓ Graduado em Engenharia civil pela UNICAMP (CREA-SP: n° 5060778235)
- ✓ MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Curso de Extensão em Marketing e Negócios pela School of Business da SUNY
- ✓ Cursos de Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC.
- ✓ Membro titular do IBAPE/SP n° 1.859
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1002581-71.2015.8.26.0704

DATA : 06/06/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

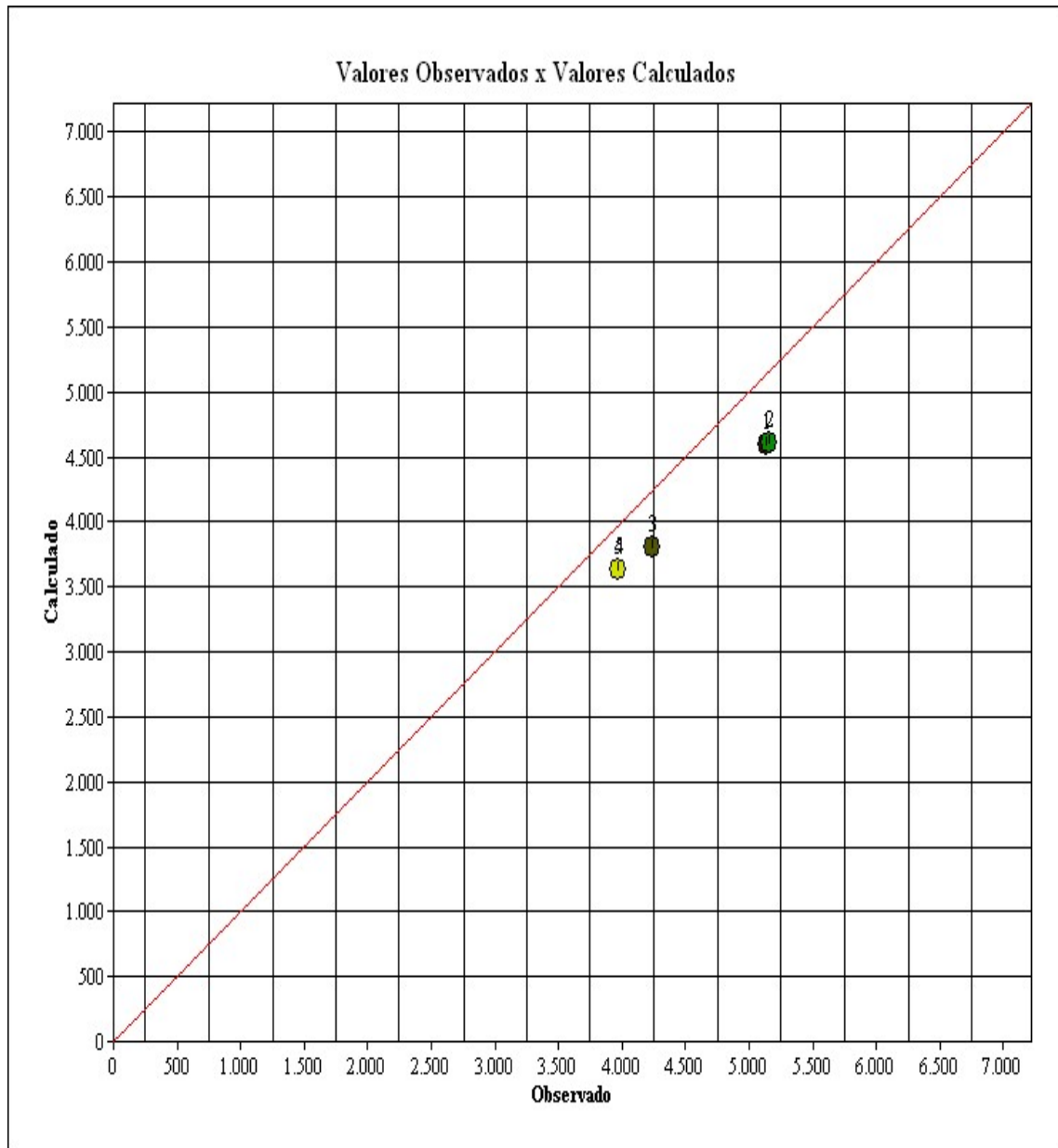
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	538,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Leandro Teixeira Condomínio Saint Peter ,240	5.139,00	4.594,70	0,8941
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Leandro Teixeira Condomínio Saint Peter ,240	5.158,54	4.612,17	0,8941
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Pasquale Gallupi Condominio Suez ,275	4.235,92	3.810,95	0,8997
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Pasquale Gallupi Condominio Suez ,275	3.971,17	3.632,04	0,9146
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pasquale Gallupi Condominio Suez ,275	3.971,17	3.632,04	0,9146

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.139,00	4.594,70
2	5.158,54	4.612,17
3	4.235,92	3.810,95
4	3.971,17	3.632,04
5	3.971,17	3.632,04

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Pasquale Gallupi 275 Apartamento 504 Paraisópolis SAO PAULO - SP Data : 06/06/2020

Cliente : 3º V.C. Butantã

Área terreno m² : 2.493,00

Edificação m² : 67,99

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.495,16

Desvio Padrão : 606,41

- 30% : 3.146,61

+ 30% : 5.843,71

Coefficiente de Variação : 13,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.056,38

Desvio Padrão : 504,74

- 30% : 2.839,47

+ 30% : 5.273,29

Coefficiente de Variação : 12,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.056,38

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.056,38000

VALOR TOTAL (R\$) : 275.793,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.710,34

INTERVALO MÍNIMO : 3.710,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.402,42

INTERVALO MÁXIMO : 4.402,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
 SETOR : 170 QUADRA : 172 ÍNDICE DO LOCAL : 831,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leandro Teixeira | Condomínio Saint Peter NÚMERO : 240
 COMP.: BAIRRO : Paraisópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05662-060 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.500,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 70,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 285.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Revenda BR

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-51813661

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS285500-id-2475916680/?__vt=plp:b#gallery

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-362,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-181,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.139,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.594,70
		VARIAÇÃO : 0,8941

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/07/2020

SETOR : 170

QUADRA : 172

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
 SETOR : 170 QUADRA : 172 ÍNDICE DO LOCAL : 831,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leandro Teixeira | Condomínio Saint Peter NÚMERO : 240
 COMP.: BAIRRO : Paraisópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05662-060 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.500,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 70,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-26458600

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS235000-id-2487560408/?__vt=plp:b

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-363,77	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-182,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.158,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.612,17
		VARIAÇÃO : 0,8941

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/07/2020

SETOR : 170

QUADRA : 172

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
 SETOR : 170 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 538,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pasquale Gallupi | Condominio Suez NÚMERO : 275
 COMP.: BAIRRO : Paraisópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05660-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.493,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,86
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,99 ÁREA COMUM M² 60,05 GARAGEM M² 10,34 TOTAL M² : 138,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sílvia Raiza - Consultora Imobiliária

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-930154818

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS320000-id-2485706106/?_vt=plp:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.vivareal.com.br%2Fcondominio%2Fsuez-morumbi-id-3f8a9eaa-963f%2F%3F__vt%3Dplp%3Ab%26utm_referrer%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.google.com%252F

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-213,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-211,80	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.235,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.810,95
		VARIAÇÃO : 0,8997

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/07/2020

SETOR : 170

QUADRA : 171

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
 SETOR : 170 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 538,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pasquale Gallupi | Condominio Suez NÚMERO : 275
 COMP.: BAIRRO : Paraisópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05660-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.493,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,86
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,99 ÁREA COMUM M² 60,05 GARAGEM M² 10,34 TOTAL M² : 138,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveislux Negócios Imobiliários Ltda

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-985208587

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS300000-id-2436980732/?__vt=plp:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.vivareal.com.br%2Fcondominio%2Fsuez-morumbi-id-3f8a9eaa-963f%2F%3F__vt%3Dplp%3Ab%26utm_referrer%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.google.com%252F

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-140,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-198,56	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.971,17
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.632,04
		VARIAÇÃO : 0,9146

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/07/2020

SETOR : 170

QUADRA : 171

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
 SETOR : 170 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 538,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pasquale Gallupi | Condominio Suez NÚMERO : 275
 COMP.: BAIRRO : Paraisópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05660-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.493,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,86
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,99 ÁREA COMUM M² 60,05 GARAGEM M² 10,34 TOTAL M² : 138,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Next Homes Imobiliária

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-993960130

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraisopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS300000-id-2477835125/?_vt=plp:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.vivareal.com.br%2Fcondominio%2Fsuez-morumbi-id-3f8a9eaa-963f%2F%3F__vt%3Dplp%3Ab%26utm_referrer%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.google.com%252F

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-140,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-198,56	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.971,17
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.632,04
		VARIAÇÃO : 0,9146

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 06/07/2020

SETOR : 170

QUADRA : 171

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Nº 148/150, Butanta - CEP 05582-000, Fone: (11) 3721-6399, São Paulo-SP - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002581-71.2015.8.26.0704/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Suez**
 Executado: **Ruth America Arguelles de Alves**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciane Cristina Silva Tavares**

Vistos.

1. Fls. 413/415: apresente o exequente o valor atualizado da dívida. Prazo de 10 (dez) dias.

2. Sem prejuízo, considerando que a alienação por leiloeiro oficial é o método mais eficaz de alienação de bens, vez que garante às partes efetividade e maiores preços, nomeio DR. UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob nº 394, com escritório na Avenida Fagundes Filho, nº 191, 4 Andar – EDIFÍCIO HOUSTON – São Judas – São Paulo. Telefones (11)2577-4930 e (11)5594-7785, e-mails ugo@rossileiloes.com.br / juridico@rossileiloes.com.Br..

3. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

4. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

5. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

6. O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881, 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, § 1º e 2º do CPC, devendo o edital ser publicado no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

7. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Nº 148/150, Butanta - CEP 05582-000, Fone: (11) 3721-6399, São Paulo-SP - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

8. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

9. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

10. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal www.rossileiloes.com.Br, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, Dr. UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob nº 394, habilitado pelo TJ/SP.

11. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

12. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

13. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

14. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Nº 148/150, Butanta - CEP
05582-000, Fone: (11) 3721-6399, São Paulo-SP - E-mail:
butantacivel@tjsp.jus.br

Intime-se.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021.