

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **2ª** VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP.

Processo Digital nº: **1004232-36.2018.8.26.0704**

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

PLINIO LUIZ NOGUEIRA, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial,
honrosamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, que:

Exequente:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

Executado:

ROBERT ANTHONY SASSON

Após o estudo da lide, vistoria e trabalho técnico necessário para cumprirmos
nossa honrosa missão, apresentamos o resultado do trabalho por meio do seguinte

L A U D O de AVALIAÇÃO

ESPECIAL ATENÇÃO: valor da avaliação no **EXÓRDIO** a seguir:



EXÓRDIO

À vista dos cálculos no corpo do presente trabalho temos que o valor da avaliação do **APARTAMENTO nº 93**, Tipo 01, 9º andar do Bloco B – Begônia, no Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium, localizado a Rua Basílio da Silva nº 209, Jardim Monte Alegre, Butantã, São Paulo/SP, corresponde a:

R\$250.000,00

(duzentos e cinquenta mil Reais) para o mês março de 2.020.


ÍNDICE

1. PRELIMINARES	04
1.1. APARTAMENTO PENHORADO	04
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	05
2.1. QUADRA FISCAL	06
3. INSCRIÇÃO MUNICIPAL.....	07
4. VISTORIA DO IMÓVEL PENHORADO – APARTAMENTO Nº 93.....	08
4.1. PRIMEIRA TENTATIVA de VISTORIA	08
4.2. SEGUNDA TENTATIVA de VISTORIA.....	09
4.3. TERCEIRA TENTATIVA de VISTORIA REALIZADA.....	10
4.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	25
5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.....	26
5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL	38
5.3. VALOR DO APARTAMENTO	43
6. CONCLUSÃO	43
7. QUESITOS	43
8. ENCERRAMENTO.....	43



1. PRELIMINARES.

O presente laudo tem como objetivo avaliar 01 (um) apartamento, penhorado a fl.79, dos autos dados no recorte a seguir:

	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ 2ª VARA CÍVEL Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Butantã - CEP 05582-000, Fone: (11) 3721-6399, São Paulo-SP - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
TERMO DE PENHORA	
Processo Digital n°:	1004232-36.2018.8.26.0704
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium
Executado:	Robert Anthony Sasson
<p>Em São Paulo, aos 15 de janeiro de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional XV - Butantã, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): IMÓVEL: O APARTAMENTO número 93, TIPO 01, localizado no 9º andar do BLOCO B, integrante do empreendimento imobiliário denominado "ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM", situado à RUA BASÍLIO DA SILVA número 209, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 46,2654m², a área comum de 33,8257m², a área total de 80,0911m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,335258% no terreno condominial. Cabendo-lhe o direito a guarda de 01 automóvel de passeio, em local indeterminado e com uso sujeito ao auxílio de manobrista, matrícula n° 169.128 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Robert Anthony Sasson, CPF n° 053.260.348-67, RG n° 13.130.087 SSP/SP. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

1.1. APARTAMENTO PENHORADO.

Trata-se do **APARTAMENTO n° 93**, Tipo 01, localizado no 9º andar do Bloco B - Begônia, no Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium, situado na Rua Basílio da Silva, 209 – Jardim Monte Alegre – cep 05545-010 – São Paulo – Capital.



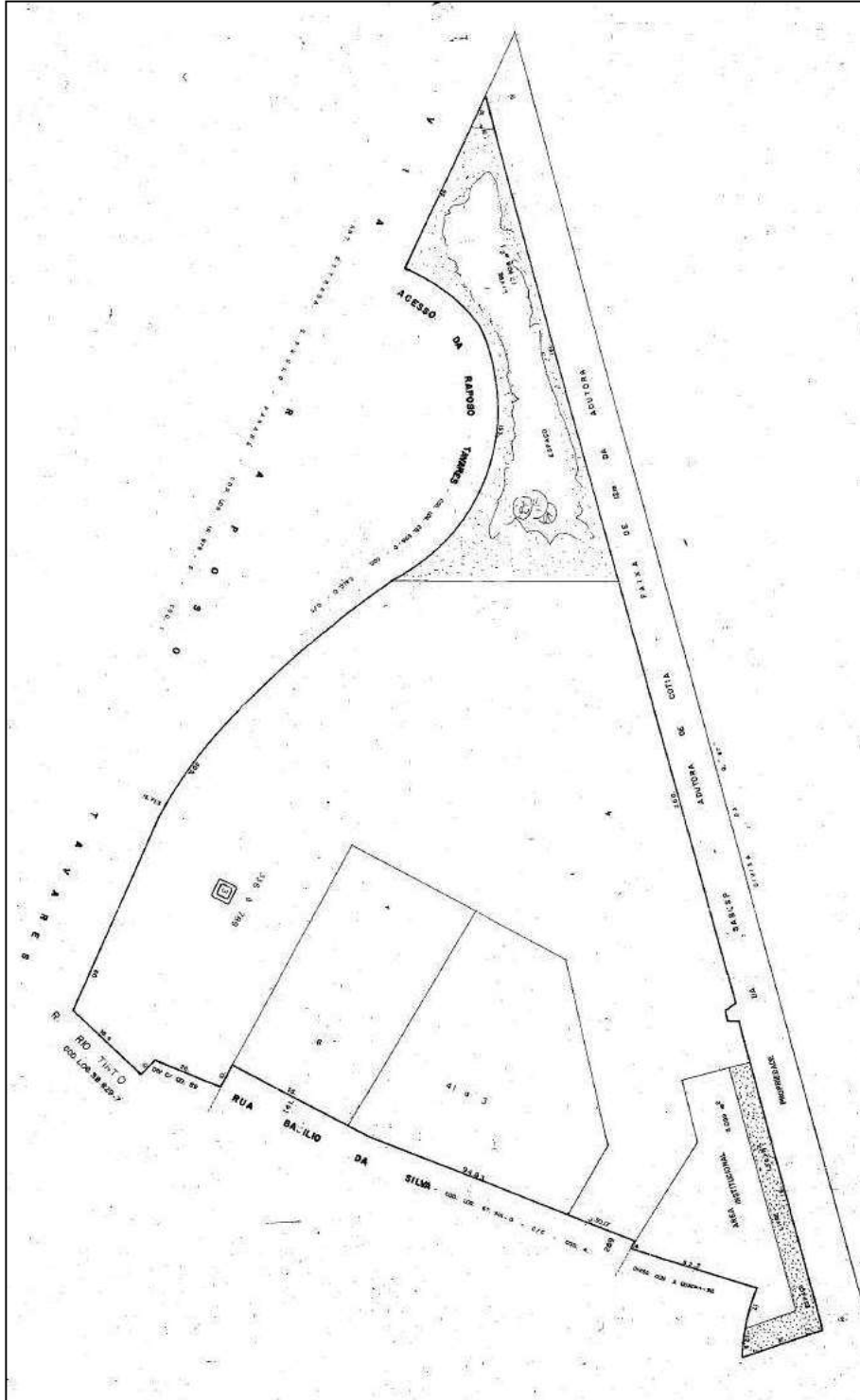
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Abaixo a fotografia aérea, fonte Google Maps, onde indicamos com a **seta vermelha** a posição do Bloco B no Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium, onde está o apartamento penhorado.



2.1. QUADRA FISCAL.

A seguir temos a quadra fiscal onde o **APARTAMENTO n° 93**, Tipo 01, 9º andar do Bloco B - Begônia, encontra-se implantado.



3. INSCRIÇÃO MUNICIPAL

O APARTAMENTO nº 93, Tipo 01, localizado no 9º andar do Bloco B – Begônia, está relacionado na Matrícula nº 169.128 do 18º Registro de Imóveis da Capital; segue a Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 159.088.0135-5			
Local do Imóvel: R BAZILIO DA SILVA, 209 - AP 93 E 1VG BL B ALTOS BUTANTA CLUB CEP 05545-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BAZILIO DA SILVA, 209 - AP 93 E 1VG BL B ALTOS BUTANTA CLUB CEP 05545-010			
Contribuinte(s): CPF 053.260.348-67 ROBERT ANTHONY SASSON			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.816	Testada (m):	94,93
Área não incorporada (m²):	1.036	Fração ideal:	0,0033
Área total (m²):	7.852		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.136	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	569,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	15.643,00		
- da área não incorporada:	2.378,00		
- da construção:	111.754,00		
Base de cálculo do IPTU:	129.775,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/06/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	05/03/2020		
Número do Documento:	2.2020.000690315-0		
Solicitante:	PLINIO LUIZ NOGUEIRA (CPF 688.851.218-53)		

4. VISTORIA AO IMÓVEL PENHORADO - APARTAMENTO Nº 93.

4.1. PRIMEIRA TENTATIVA de VISTORIA, no dia 30 de janeiro de 2.020, as 11 horas, não conseguimos fazer a perícia, conforme relato na ATA produzida, digitalizada e assinada por este signatário e o Sr. Julio Cesar Pereira da Silva, zelador, a seguir:

PLÍNIO
LUIZ
NOGUEIRA
Arquiteto e Urbanista

Fl. 01/01

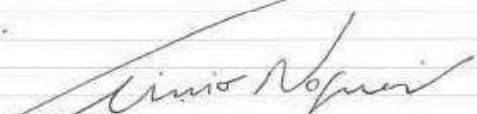
Assunto: Ata de Vistoria Data: 30/01/2020


Autos nº 10044232-36.2018.8.26.0704 da 2ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã


Cheguei no Condomínio as 11h no dia 30/1/2020, fui recebido pelo zelador Sr. Julio Cesar Pereira da Silva, RG 34.885.239-3, expliquei o assunto. A portaria ligou p/ o Sr. Robert Anthony Sazon, informou não poder atender estava no banho. As 11h17 ligaram p/ o Sr Robert, não atender, esperei até as 11h30 qdo ligamos novamente ninguém atender.

O Sr. Julio, zelador, me acompanhou até a porta do Apto 93-9º andar do Bloco B, deixei debaixo da porta uma comunicação que retornarei dia 31/1/2020 as 11 horas.

Damos por encerrado os trabalhos nesta data.


PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA
30/1/2020
PERITO JUDICIAL





4.2. SEGUNDA TENTATIVA de VISTORIA, no dia 31 de janeiro de 2.020, as 11 horas, pela segunda vez não conseguimos fazer a perícia, conforme relato na ATA produzida, digitalizada e assinada por este signatário e o Sr. Julio Cesar Pereira da Silva, zelador, a seguir:

PLÍNIO
LUIZ
NOGUEIRA
Arquiteto e Urbanista

Fl. 01/01

Assunto: Ata de Vistoria Data: 31/01/2020

Autos nº 1004232-36.2018.8.26.0704 da 2ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã

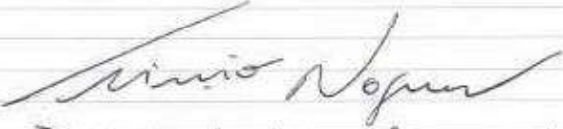
Cheguei no Condomínio → Malou
sendo recebido novamente pelo Sr. Julio
zelador.


Lifamos no apto 93-9º-Bloco B,
ninguém atendeu.

Aguardei até as 11h15, qdo novamente
lifamos no apto 93-9º-Bloco B, e
ninguém atendeu.

Aguardei até as 11h30, novamente
lifamos no apto 93-9º-Bloco B, e
ninguém atendeu.

Damos por encerrada esta 2ª
tentativa de vistoria no apto 93-9º
Bloco B.


PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA
31/01/2020
Perito Judicial



4.3. TERCEIRA TENTATIVA de VISTORIA, no dia 03 de fevereiro de 2020, as 11 horas, finalmente conseguimos realizar a perícia, conforme relato na ATA produzida, digitalizada e assinada por este signatário e o Sr. Robert Anthony Sasson, proprietário do APARTAMENTO nº 93, Tipo 01, localizado no 9º andar do Bloco B - Begônia, a seguir:

PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA Arquiteto e Urbanista		Fl. 01/01
Assunto: Ata de Vistoria	Data: 03/02/2020	
Autos nº 1004232-36.2018.8.26.0704 da 2ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã		
<p>Cheguei no Condomínio as 11h, o porteiro Jonhy disse que o Sr. Robert não estava.</p> <p>Pedi a presença do Sr. Julio, zelador, não podria atender, pedi pela presença do Sr. Demys, síndico, após 10' o porteiro informou, que era para eu aguardar 30' que o Sr. Robert estava voltando p/ o prédio.</p> <p>Segundo o Sr. Jonhy, porteiro, e informante para eu aguardar era do Sr. Julio, zelador, assim procedi:</p> <p>○ Sr. Robert Anthony Sasson chegou as 11:20h e permitiu a vistoria no apt.º 93 - 9º andar - Bloco B, composto Hall, cozinha, área de serviço, sala, corredor, banheiros, dormitório 1 e 2, e lavanderia; logo fizemos as fotografias do ambiente. Jáms a perícia por encerrada.</p> <p><i>[Assinatura]</i> 03.02.2020 ROBERT ANTHONY SASSON</p> <p><i>[Assinatura]</i> PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA PERITO JUDICIAL 03/02/2020</p>		

4.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Seguem os fotogramas tirados no **APARTAMENTO n° 93**, Tipo 01, localizado no 9º andar do Bloco B – Begônia, e no Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium.



Foto 1 – Portaria do Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium.



Foto 2 - Portaria do Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium, destaque para as várias blocos que compõem o condomínio.



Foto 3 - Bloco B - Edifício Begônia, onde está inserido o APARTAMENTO nº 93.



Foto 4 – Bloco B - Edifício Begônia, com destaque para a entrada.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.



Foto 5 – Elevadores do Bloco B - Edifício Begônia.



Foto 6 – Vista das botoeiras do elevador com 14 (quatorze) andares.



Foto 7 – Porta do APARTAMENTO Nº 93, a esquerda da foto.



Foto 8 – Numeral na porta do APARTAMENTO Nº 93.



Foto 9 – Cozinha, destaque ao fundo para a Área de Serviço, conjugada.



Foto 10 – Área de Serviço.



Foto 11 – Hall de entrada, destaque a esquerda temos a Cozinha e ao fundo a Sala.



Foto 12 – Sala, destaque para o Terraço.



Foto 13 – Terraço.



Foto 14 – Sala, destaque ao fundo a porta do apartamento e mais ao fundo o hall dos elevadores do 9º andar.



Foto 15 – Sala, destaque para o corredor de acesso ao Banheiro e Dormitórios.



Foto 16 – Sala, destaque para o corredor de acesso ao Banheiro e Dormitórios.



Foto 17 – Banheiro.



Foto 18 – Outra vista do banheiro.



Foto 19 – Dormitório 1, destaque para a laje de forro.

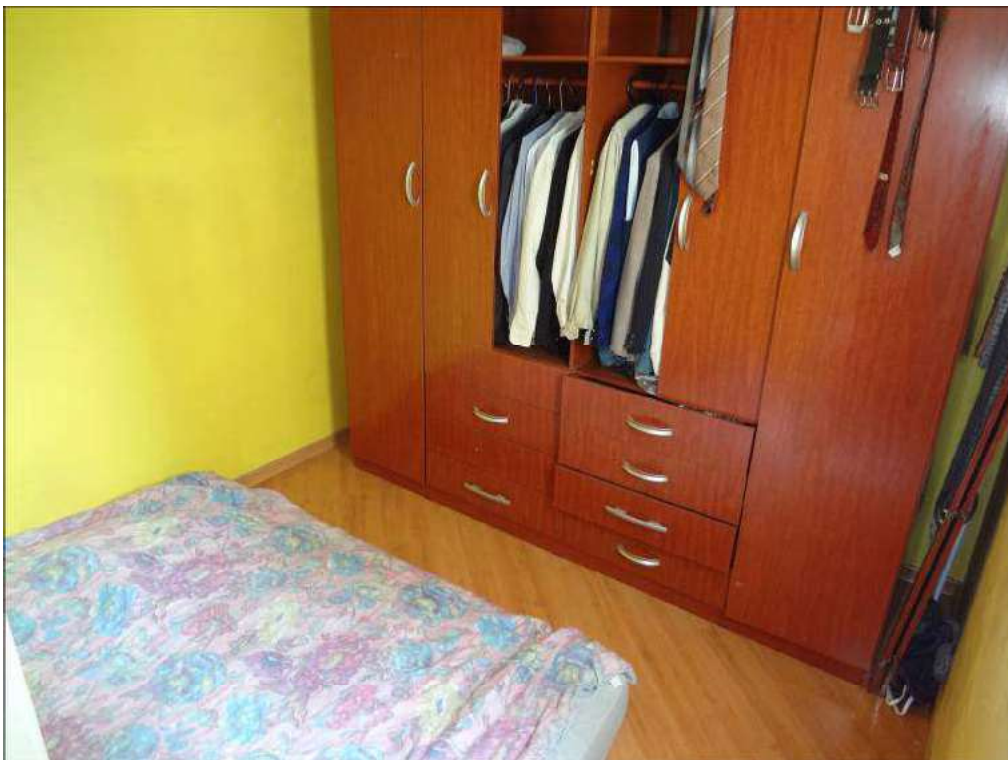


Foto 20 – Dormitório 1, destaque para o piso em laminado.

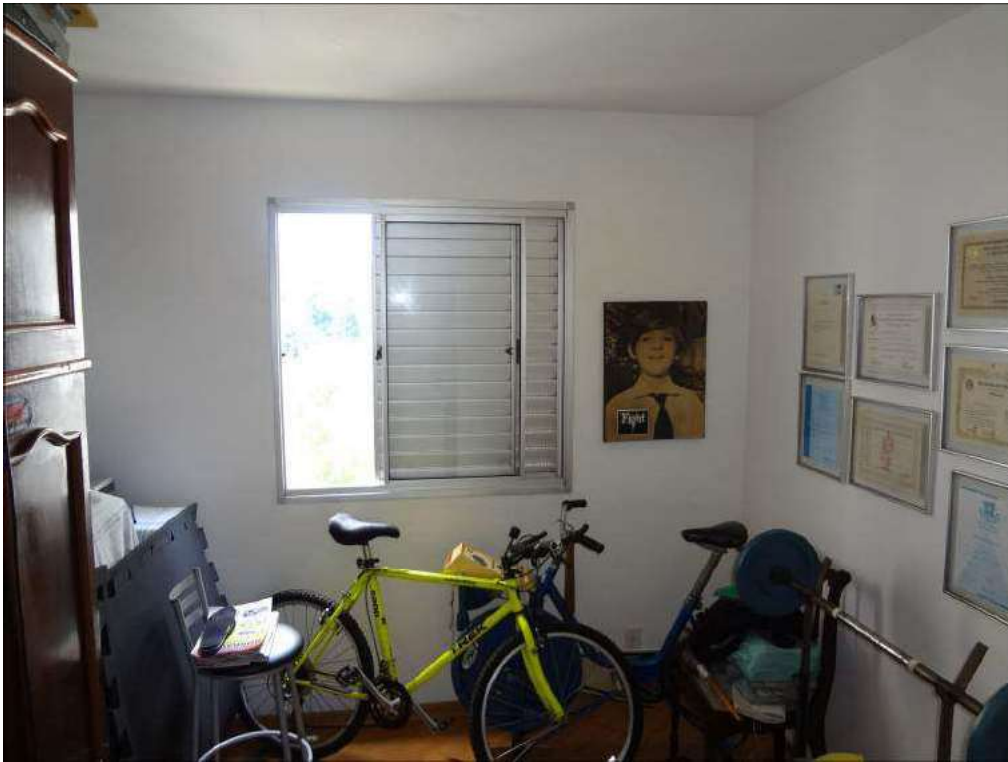


Foto 21 – Dormitório 2, destaque para a laje de forro e a esquadria em alumínio.

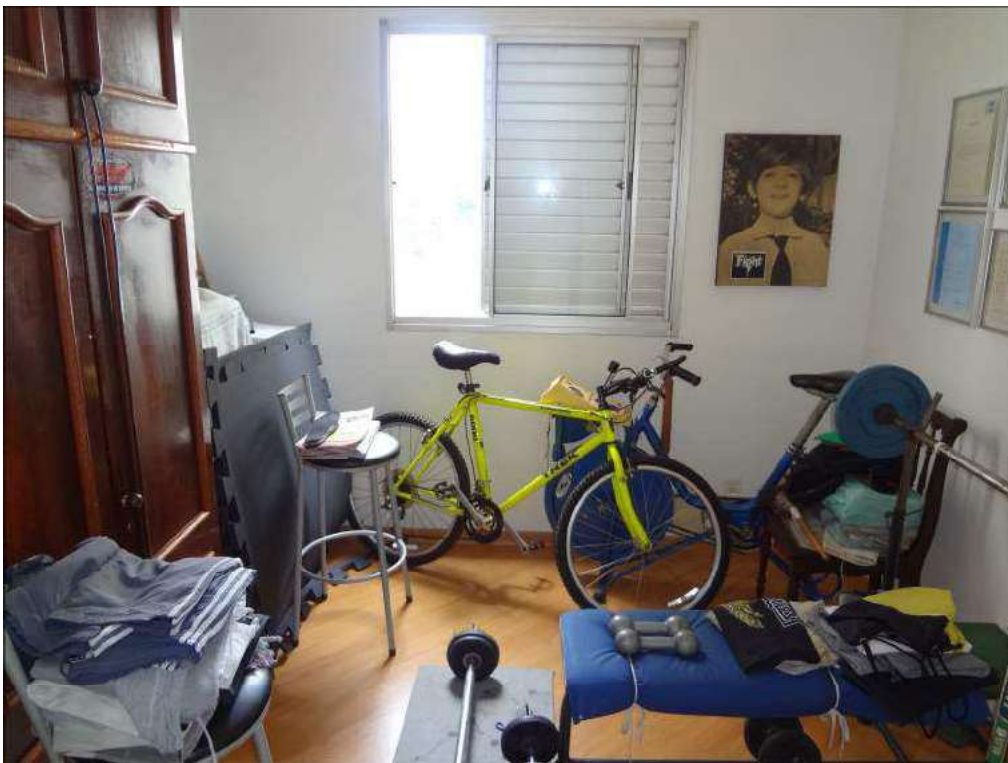


Foto 22 – Dormitório 2, destaque para a esquadria em alumínio e o piso laminado.



Foto 23 – Portaria, observador dentro do condomínio.



Foto 24 – Piscina.



Foto 25 – Pátio interno do Condomínio.



Foto 26 – Churrasqueira.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lz' or similar, located in the bottom right corner of the page.



Foto 27 – Estacionamento.



Foto 28 – Estacionamento.



Foto 29 – Portões de acesso ao Estacionamento.



5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Adotamos os critérios avaliatórios das Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com as adequações necessárias para o caso em tela.

Coletamos 06 (seis) elementos correspondentes aos apartamentos à venda no próprio Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium, procedendo aos cálculos na planilha juntada, pelo processamento do algoritmo Geoavaliar.



No item a seguir temos a relação dos 06 (seis) Elementos utilizados na Pesquisa de Valores.

5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020		
SETOR : 159	QUADRA : 88	ÍNDICE DO LOCAL : 446,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Bazílio da Silva			NÚMERO : 209		
COMP. : Ap. 42 - Bloco B Begônia BAIRRO : Jardim Monte Alegre			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 05545-010 UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.136,00	TESTADA - (cf) m:	94,93	PROF. EQUIV. (Pe):	11,97
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	n - regular
COEF. DEP. (k):	0,886	IDADE:	12 anos	FRAÇÃO:	0,33
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	46,27	ÁREA COMUM M²	33,83	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	80,10				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	1
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUPERIORES:	14
				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\$):	280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Next Homes Imobiliária				
CONTATO:	Sr. Marcelo - fone: 97641-1072			TELEFONE: (11)-31952525	
OBSERVAÇÃO:					
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			
		VALOR UNITÁRIO: 5.446,29			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.446,29			
		VARIAÇÃO: 1,0000			





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 18/02/2020	
SETOR : 159	QUADRA : 88
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO N° 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA N° 209 - AP. 42 -
BLOCO B BEGÔNIA
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020
 SETOR : 159 QUADRA : 88 ÍNDICE DO LOCAL : 446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bazílio da Silva NÚMERO : 209
 COMP. : Ap. 52 - Bloco B Begônia BAIRRO : Jardim Monte Alegre CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05545-010 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:	1.136,00	TESTADA - (cf) m:	94,93	PROF. EQUIV. (Pe):	11,97
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,33 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 46,27 ÁREA COMUM M²: 33,83 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,10

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Next Homes Imobiliária
 CONTATO : Sr. Marcelo - fone: 97641-1072 TELEFONE : (11)-31952525
 OBSERVAÇÃO :
 ALTOS DO BUTANTÁ CLUB CONDOMINIUM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.446,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.446,29
		VARIAÇÃO : 1.0000





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 18/02/2020

SETOR : 159

QUADRA : 88



CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 52 -
BLOCO B BEGÔNIA
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

Arquiteto e Urbanista

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020
 SETOR : 159 QUADRA : 88 ÍNDICE DO LOCAL : 446.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bazílio da Silva NÚMERO : 209
 COMP.: Ap. 13 - Bloco A Álamo BAIRRO : Jardim Monte Alegre CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05545-010 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: 1.136,00 TESTADA - (cf) m: 94,93 PROF. EQUIV. (Pe): 11,97
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,884 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,33 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,27 ÁREA COMUM M² 33,83 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 80,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : B. B. Z. Imóveis
 CONTATO : Sr. Gabriel - fone: 99606-3030 TELEFONE : (11)-31452711
 OBSERVAÇÃO :
 ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.668,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.668,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 18/02/2020

SETOR : 159

QUADRA : 88



CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 13 -
BLOCO A ÁLAMO
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

Arquiteto e Urbanista

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020
 SETOR : 159 QUADRA : 88 ÍNDICE DO LOCAL : 446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bazílio da Silva NÚMERO : 209
 COMP.: Ap.104 - Bld. E Eucalipto BAIRRO : Jardim Monte Alegre CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05545-010 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: 1.136,00 TESTADA - (cf) m: 94,93 PROF. EQUIV. (Pe): 11,97
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,33 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 46,27 ÁREA COMUM M²: 33,83 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,10

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 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 : M.P.V. - Negócios Imobiliários
 CONTATO : Sra. Patrícia - fone: 94745-5227 TELEFONE : (11)-55314026
 OBSERVAÇÃO :
 ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.835,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.835,31
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 18/02/2020

SETOR : 159

QUADRA : 88



CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 104 -
BLOCO E EUCALIPTO
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

Arquiteto e Urbanista

			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020	
SETOR : 159	QUADRA : 88	ÍNDICE DO LOCAL : 446,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Bazilio da Silva		NÚMERO : 209	
COMP. : Ap. 43 - Bloco A Álamo		BAIRRO : Jardim Monte Alegre	
CEP : 05545-010		UF : SP	
CIDADE : SAO PAULO - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.136,00	TESTADA - (ct) m:	94,93
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	11,97
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,886	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,33	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,27	ÁREA COMUM M²:	33,83
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	80,10
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUPERIORES :	14	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\$) :	285.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Proprietária		
CONTATO :	Sra. Andrea Russo	TELEFONE :	(11)-958707007
OBSERVAÇÃO :			
ALTOS DO BUTANTÁ CLUB CONDOMINIUM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.543,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.543,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 18/02/2020

SETOR : 159

QUADRA : 88

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 43 -
BLOCO A ÁLAMO
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

Arquiteto e Urbanista

umidesk		GeoAvaliarPro®	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2020	
SETOR : 159	QUADRA : 88	ÍNDICE DO LOCAL : 446,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Bazílio da Silva		NÚMERO : 209	
COMP. : Ap. 43 - Blo. E Eucalipto		CIDADE : SAO PAULO - SP	
BARRO : Jardim Monte Alegre			
CEP : 05545-010 UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA			
<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.136,00	TESTADA - (cf) m:	94,93
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	11,97
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,886	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,33	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,27	ÁREA COMUM M²	33,83
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	80,10
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	14	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\$) :	285.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Mell - Negócios Imobiliários		
CONTATO :	Sra. Celia - fone: 3763-5765	TELEFONE :	(11)-37652264
OBSERVAÇÃO :			
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			5.543,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			5.543,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/02/2020

SETOR : 159

QUADRA : 88

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 43 -
BLOCO EUCALIPTO
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL.




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: JARDIM MONTE ALEGRE - 2 DORMITÓRIOS **DATA:** 21/02/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SÃO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITOR:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM x ROBERTO ANTHONY SASSON
 PROCESSO: 1004232-36.2018.8.26.0704 - 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV
 BUTANTÃ - SÃO PAULO/SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	446,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio.c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0




MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Bazílio da Silva ,209	5.446,29	5.446,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Bazílio da Silva ,209	5.446,29	5.446,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Bazílio da Silva ,209	4.668,25	4.668,25	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Bazílio da Silva ,209	5.835,31	5.835,31	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Bazílio da Silva ,209	5.543,55	5.543,55	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Bazílio da Silva ,209	5.543,55	5.543,55	1,0000

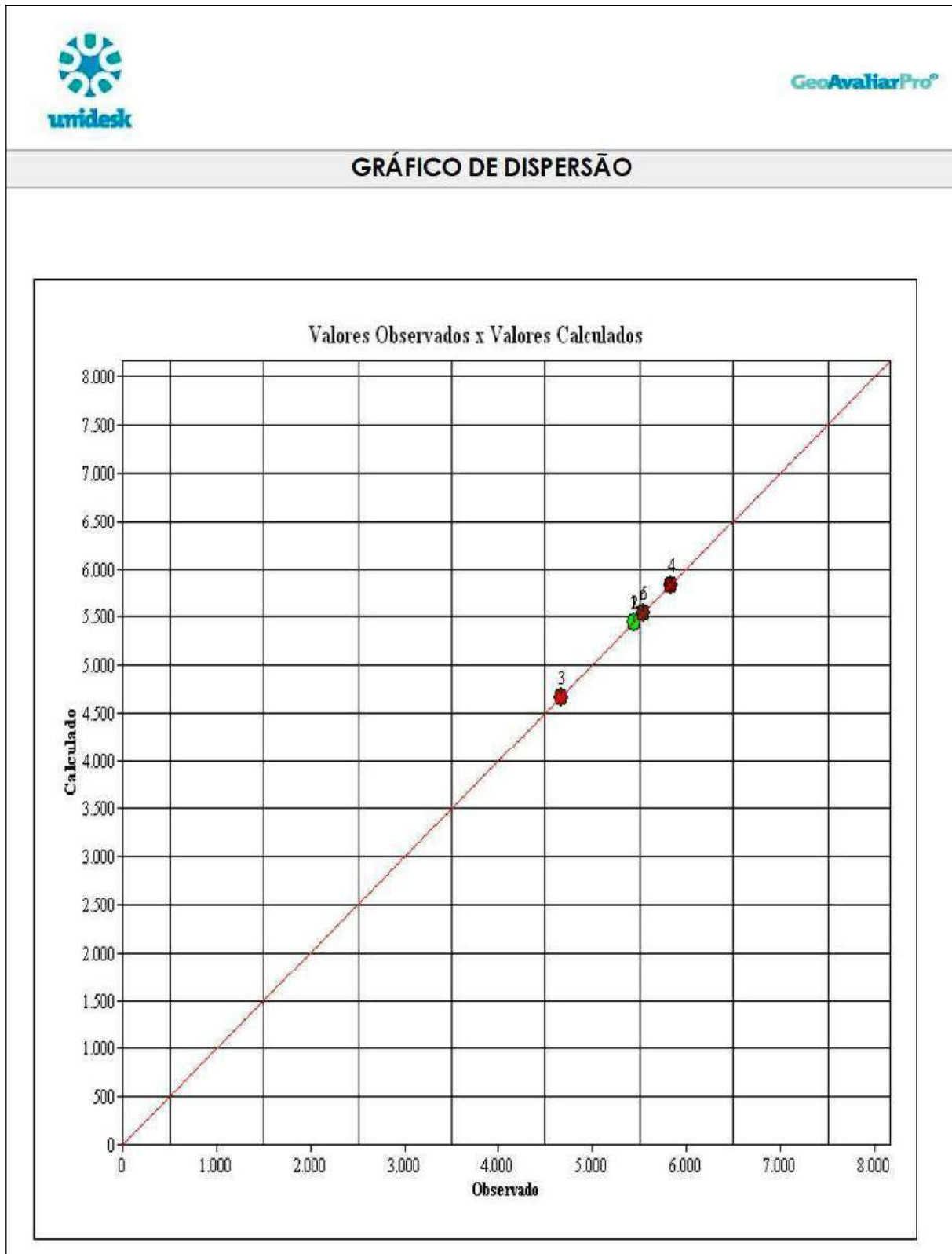




GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.446,29	5.446,29
2	5.446,29	5.446,29
3	4.668,25	4.668,25
4	5.835,31	5.835,31
5	5.543,55	5.543,55
6	5.543,55	5.543,55





Arquiteto e Urbanista



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA BAZÍLIO DA SILVA 209 AP. 93 - BLOCO A ÁLAMO JD. MONTE ALEGRE Data : 21/02/2020
 Cliente : 1004232-36.2018.8.26.0704 - 2ª V.C.F.REG. XV
 Área terreno m² : 1.136,00 Edificação m² : 46,27 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.413,88
 Desvio Padrão : 392,25
 - 30% : 3.789,71
 + 30% : 7.038,04

Coefficiente de Variação : 7,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.413,88
 Desvio Padrão : 392,25
 - 30% : 3.789,71
 + 30% : 7.038,04

Coefficiente de Variação : 7,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.413,88

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.413,88000

VALOR TOTAL (R\$): 250.500,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.177,52

INTERVALO MÍNIMO : 5.177,52

INTERVALO MÁXIMO : 5.650,24

INTERVALO MÁXIMO : 5.650,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

RUA BAZÍLIO DA SILVA Nº 209 - AP. 93 -
BLOCO A ÁLAMO
ALTOS DO BUTANTÃ CLUB CONDOMINIUM

5.3. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 93.

Assim temos que o valor do APARTAMENTO corresponde a quantia equivalente de R\$250.500,23 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos Reais e vinte e três centavos) para o mês março de 2.020.

6. CONCLUSÃO.

Finalizando temos que o valor do APARTAMENTO nº 93 corresponde ao valor em números redondos de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Reais) para o mês março de 2.020.


7. QUESITOS.

As partes não formularam quesitos.

8. ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 43 (quarenta e três) folhas, todas digitadas em seu averso e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de março de 2.020.



Plínio Luiz Nogueira

Arquiteto e Urbanista

CAU A90885-1

Perito Judicial.

plinionogueira.pericias@gmail.com