

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

Processo Digital nº **0005969-57.2019.8.26.0704**

Classe - Assunto – Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

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

Exequente:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.

Executado:

MARCELO MARTINEZ MESA CAMPOS.

Em atenção à determinação de MM Juíza. à fls.148 dos autos, após o estudo da lide vistoria e o trabalho técnico, cumprimos nossa honrosa missão, apresentamos o resultado do nosso trabalho por meio do seguinte

LAUDO 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 102**, 1º andar, no Condomínio Edifício Mares do Sul, localizado a Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP, corresponde a:

O valor do apartamento nº 102, corresponde a

R\$400.000,00

(Quatrocentos mil Reais)

base março de 2.021.



ÍNDICE

1. PRELIMINARES E MATRÍCULA	04
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU	05
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
4. VISTORIA DO IMÓVEL E ATA DAS VISTORIAS	07
4.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (49 fotografias)	8
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	32
5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA	33
5.2. FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL	39
5.3. SANEAMENTO AMOSTRAL	40
5.4. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS	43
5.5. VALOR DO APARTAMENTO Nº 102	44
6. CONCLUSÃO	44
7. QUESITOS	44
8. ENCERRAMENTO	44



1. PRELIMINARES.

Objetivo avaliar o apartamento nº 102, localizado no 1º andar, Condomínio Edifício Mares do Sul, relacionado na Matrícula nº 164.704 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, destaque para a fls.109 dos autos, da Rua Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP, contribuinte 171.058.0297-8, recorte a seguir:

fls. 109

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **164.704**

folha: **01**

DÉCIMO OITAVO

SEÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, **28 de Maio de 2002**

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 102, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO MARES DO SUL, situado à RUA DAVID BEN GURION número 660, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 85,100m², a área comum de 147,382m², a área total de 232,482m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,4890% no terreno do condomínio, e 02 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos do edifício, com uso de manobrista.

CADASTRO: CADASTRO número 171.058.0021-5 em maior área.

PROPRIETÁRIA: BUCCINI E CERVENKA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Professor Vicente Rao, 1801, CNPJ/MF número 60.938.883/0001-07.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/47.333 deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.01 em 28 de Maio de 2002

ABERTURA DE MATRÍCULA

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio de 04 de abril de 2002, a proprietária, BUCCINI E CERVENKA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, representada por Marco Antonio Ferreira Buccini e Gilberto José Cervenka, autorizou a abertura desta matrícula.

- continua no verso -



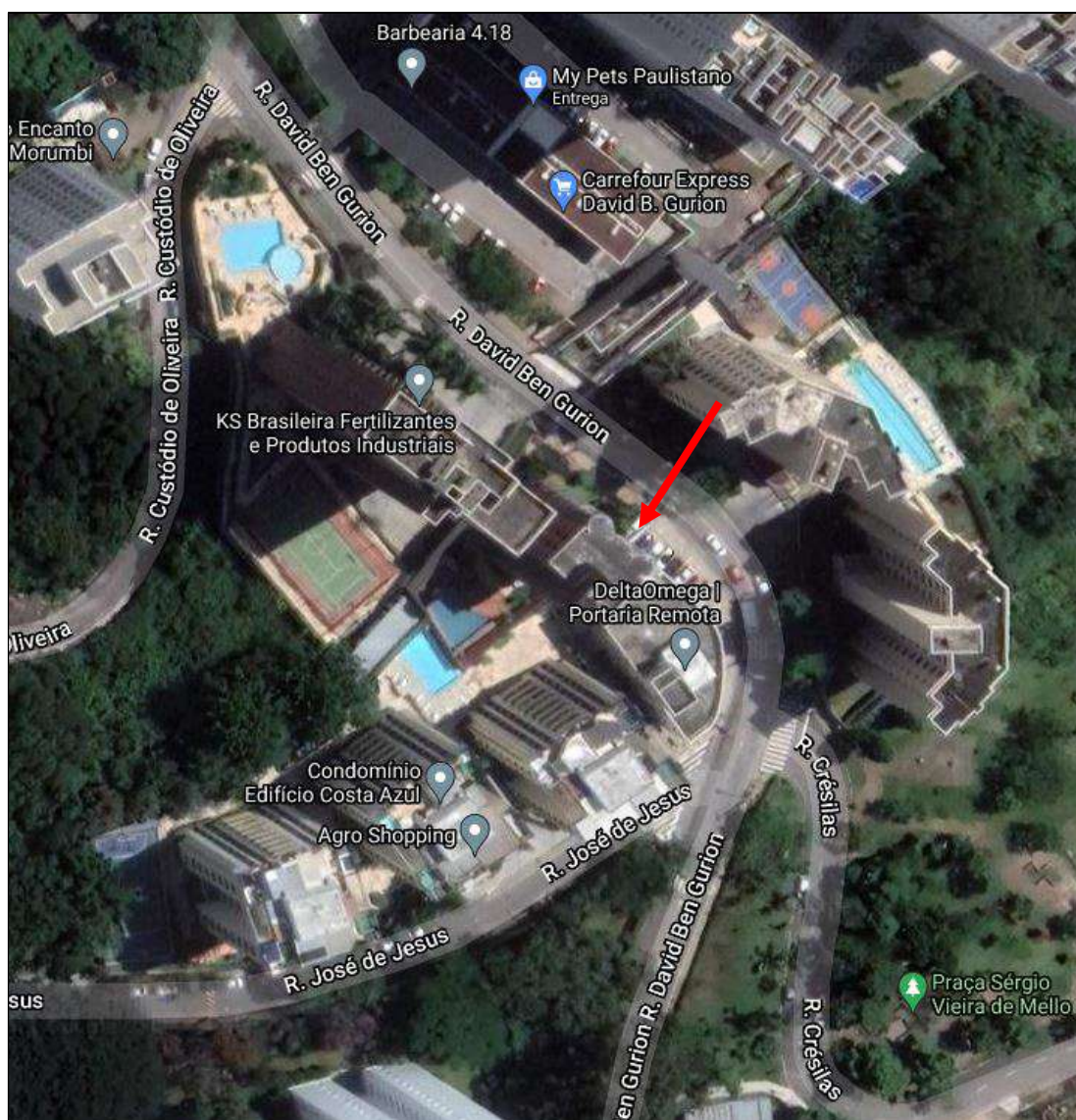
2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS - IPTU.

Do apartamento nº 102, localizado no 1º andar, Condomínio Edifício Mares do Sul, relacionado na Matrícula nº 164.704 do 18º C.R.I. de São Paulo/SP, para as fls.109 a 111 dos autos, da Rua Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP, contribuinte 171.058.0297-8.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 171.058.0297-8			
Local do Imóvel: R DAVID BEN GURION, 660 - AP 102 E 2 VGS ED MARES DO SUL CEP 05634-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DAVID BEN GURION, 660 - AP 102 E 2 VGS ED MARES DO SUL CEP 05634-001			
Contribuinte(s): CPF 338.791.818-61 MARCELO MARTINEZ MESA CAMPOS CPF 363.594.228-67 MARIANA MARTINEZ MESA CAMPOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	810	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0549
Área total (m²):	810		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	233	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2001		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.492,00		
- da construção:	1.918,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	106.157,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	366.454,00		
Base de cálculo do IPTU:	472.611,00		
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 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/06/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/03/2021			
Número do Documento: 2.2021.000789911-3			
Solicitante: PLÍNIO LUIZ NOGUEIRA (CPF 688.851.218-53)			

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Abaixo a fotografia aérea, fonte Google, onde a seta indica a localização do Condomínio Edifício Mares do Sul, Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP, bem como o apartamento nº 102, Condomínio Edifício Mares do Sul, contribuinte 171.058.0297-8.



fonte Google

4. VISTORIA DO IMÓVEL e ATA DAS VISTORIAS.

Estivemos no Condomínio Edifício Mares do Sul, Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP, nos dias 13 e 14 de abril de 2021, às 11:30 horas, fomos recebidos pelo Sr. Ricardo Santos Carvalho, zelador, ligou para celular do Sr. Ricardo, pais dos Executados, oportunidade que agendamos a vistoria para o dia 14 de abril de 2021, às 11:30.

PLÍNIO
LUIZ
NOGUEIRA
Arquiteto e Urbanista

FL 01/01

Assunto: **ATA DA VISTORIA** Data: 13/04/2021
14/04/2021

Autos nº 0005969-57.2019.8.26.0704 da 2ª Vara Cível Foro Regional XV - Butantã

Fomos atendidos pela ketlen, porteira virtual, sem separação foi avisado que o zelador Ricardo Santos de Carvalho RG 36238-103-53 vai passar o nº celular 997884121 (Ricardo). Liguei p/ o Sr. Ricardo e agendamos para dia 14/4/2021 às 11h30. Damos o trabalho por encerrado no dia de hoje 13/04/2021.

Plínio Nogueira
Perito Judicial 13/4/2021

Fomos atendidos pelo Sr. Ricardo Santos de Carvalho, pai do Executado, entramos no apto 102, 1º andar, composto de Sala, banheiro, Suite 1, Suite 2, Suite 3, Lavabo, Cozinha, Área Serviço. No 1º subsolo, 13 vagas, Suite 1 tem banheiro, e a Sala também possui banheiro. No pavimento temos salão social, sala de apoio, salas de festas com 02 sanitários, 01 churrasqueira externa, piscina e churrasqueira coberto como bar da piscina. O edifício possui um 2º subsolo, a garagem não é ocupada pois o Condomínio conta com "porteira virtual". Damos por encerrada a vistoria no dia 14/04/2021.

Plínio Nogueira
Perito Judicial 14/4/2021

Av. Adolfo Pinheiro nº 2.097 – Santo Amaro / SP CEP 04733-400 Fone: (11) 99997-4193
Caso 020
0005969-57.2019.8.26.0704 – 2ª V.C. Foro Butantã

4.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Seguem as fotografias tiradas nas vistas ao Condomínio Edifício Mares do Sul, Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP.



Foto 01 – Fachada frontal do Condomínio Edifício Mares do Sul.



Foto 02 – Fachada Lateral do Condomínio Edifício Mares do Sul.

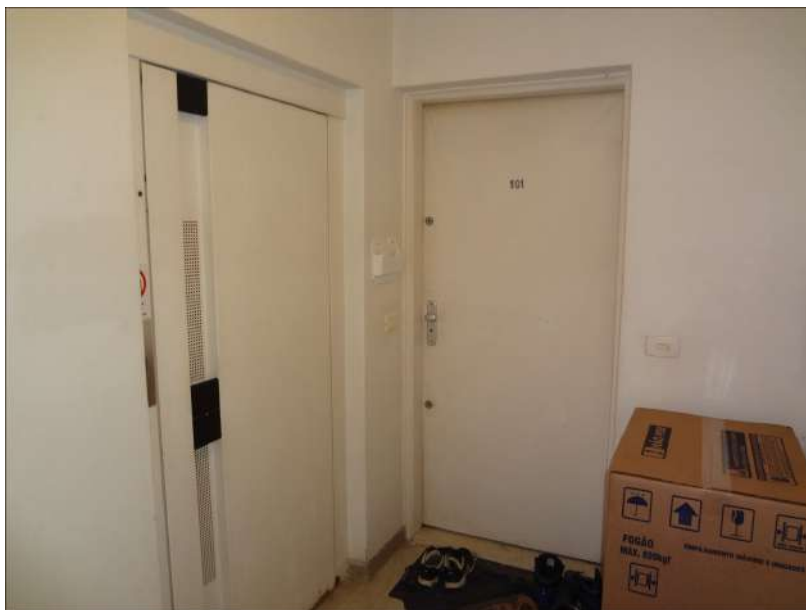


Foto 03 – Elevador de serviço, hall de serviço e porta do apartamento 101.



Foto 04 – Hall de Serviço, destaque para a porta de serviço do apartamento 102, penhorado e vistoriado, na companhia do Sr. Ricardo, pai, dos Executados.

[Handwritten signature]



Foto 05 – Sala, a direita e ao fundo Terraço.



Foto 06 – Sala, a esquerda hall, intimo de acesso a Suítes 1 e 2.



Foto 07 – Suíte 1, ao fundo o Terraço.



Foto 08 – Suíte 1, direita, seta indica o banheiro da suíte.



Foto 09 – Banheiro da Suíte 1.



Foto 10 – Banheiro da Suíte 1.



Foto 11 – Suíte 2.

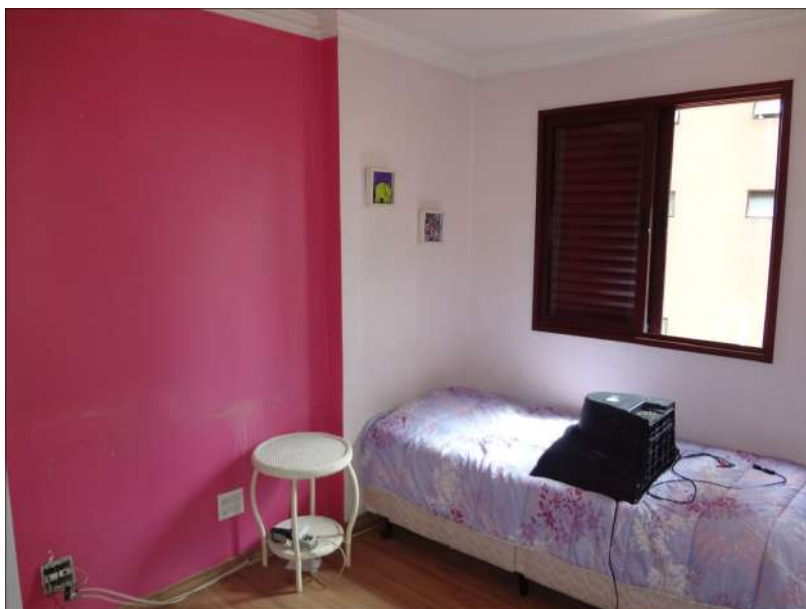


Foto 12 – Suíte 2.



Foto 13 – Suíte 2, a esquerda a porta do banheiro da suíte.



Foto 14 – Banheiro da Suíte 2.



Foto 15 – Banheiro da Suíte 2.



Foto 16 – Banheiro da Suíte 2.



Foto 17 – Sala, porta social circulação para a Cozinha e a direita o hall para as Suítes 1 e 2.



Foto 18 – Suíte 3, ao fundo a esquerda, porta do banheiro da suíte.



Foto 19 – Banheiro da Suíte 3.

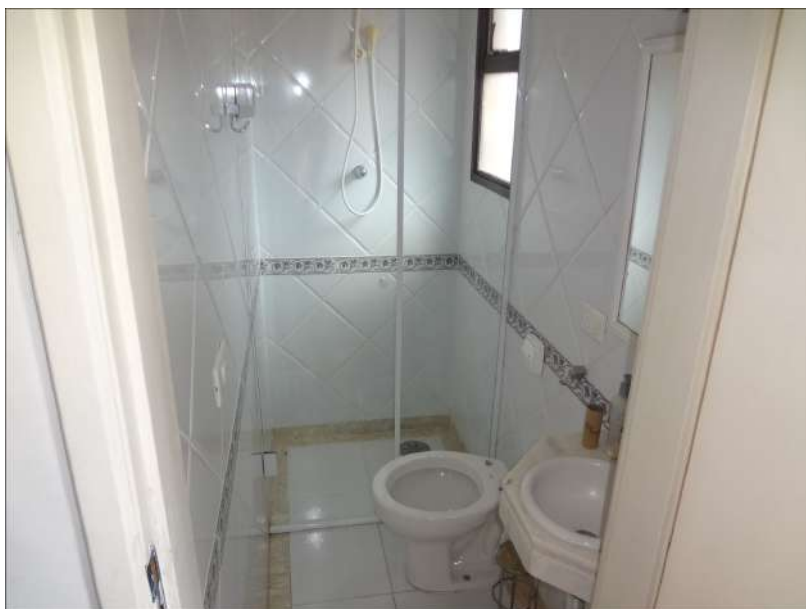


Foto 20 – Banheiro da Suíte 3.

A handwritten signature in blue ink, likely of the architect Plínio Luiz Nogueira.



Foto 21 – Circulação, a esquerda Lavabo, a direita a Suíte 3 e ao fundo a Cozinha, observador na Sala.



Foto 22 – Lavabo, destaque para o forro.



Foto 23 – Lavabo.



Foto 24 – Cozinha, com iluminação direta. Destaque para a porta de serviço a esquerda.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Plínio Luiz Nogueira.



Foto 25 – Cozinha, outra vista. Destaque para a porta de serviço a esquerda.



Foto 26 – Cozinha, com iluminação direta. Destaque ao fundo a Área de Serviço.

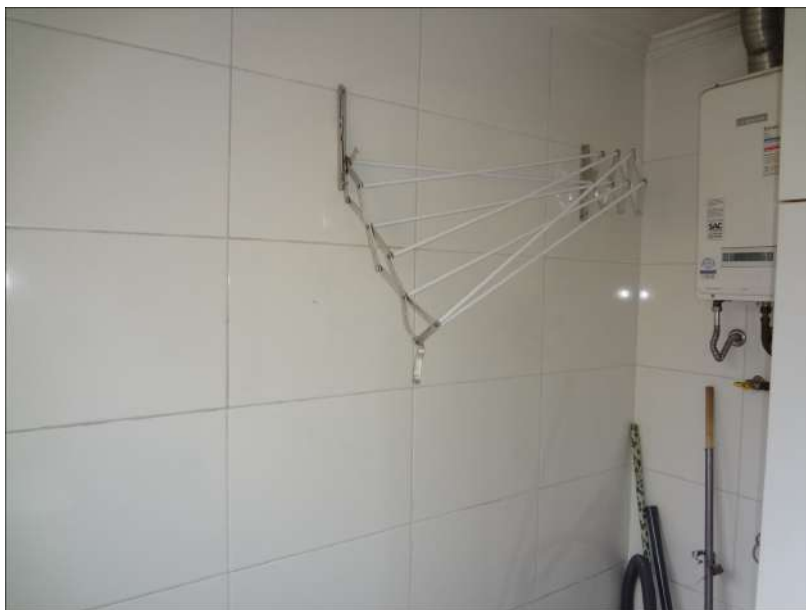


Foto 27 – Área de Serviço, destaque para o aquecedor a gás.



Foto 28 – Hall social, destaque ao fundo portão de pedestres e a guarita.



Foto 29 – Hall social destaque para o elevador social.



Foto 30 – Hall social, outro espaço.



Foto 31 – Salão de Festas, destaque para o balcão.



Foto 32 – Salão de Festas, vista dos banheiros.



Foto 33 – Hall do elevador de serviço no pavimento térreo, a porta a esquerda dá acesso ao pátio e a piscina.



Foto 34 – Pátio revestido em cerâmica e escada de acesso a piscina.



Foto 35 – Piscina e espaço para bar sob o quiosque.



Foto 36 – Piscina.



Foto 37 – Churrasqueira e porta em vidro para o Salão de Festas, e a porta em madeira da acesso ao Hall do elevador de serviço..



Foto 38 – Fachada fundo e lateral e piso revestido com cerâmica.



Foto 39 – Hall social, escada, portão, jardim e guarita.



Foto 40 – Portão, guarita, jardim e escada de acesso ao hall social.



Foto 41 – Guarida e portão de pedestres.



Foto 42 – 01 (uma) solta do apartamento 102.



Foto 43 – Hall do elevador no 1º Subsolo.

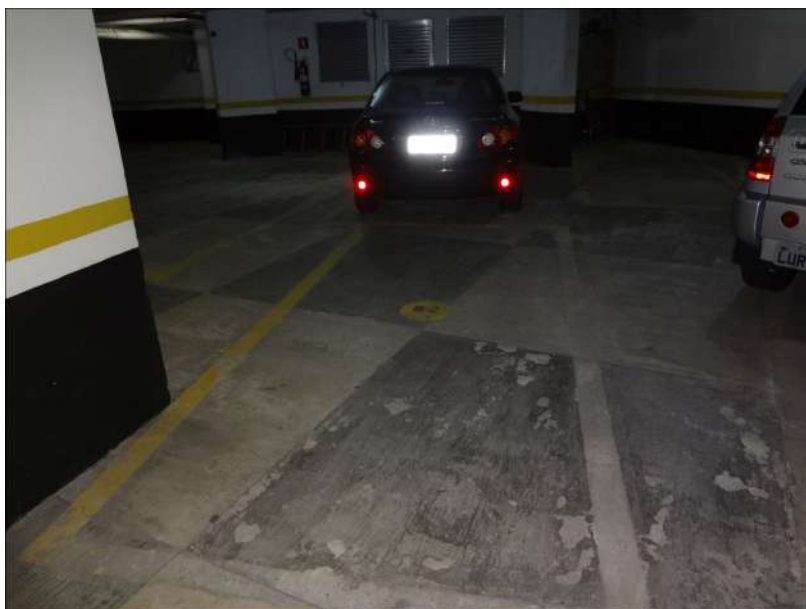


Foto 44 – 02 (duas) vagas conjugadas do apartamento 102.



Foto 45 – Garagem 1º Subsolo.



Foto 46 – Rampa de acesso do 1º Subsolo para o 2º Subsolo.



Foto 47 – Portão do 1º Subsolo para a rampa.



Foto 48 – Rampa de acesso do 1º Subsolo para a Rua David Ben Gurion.

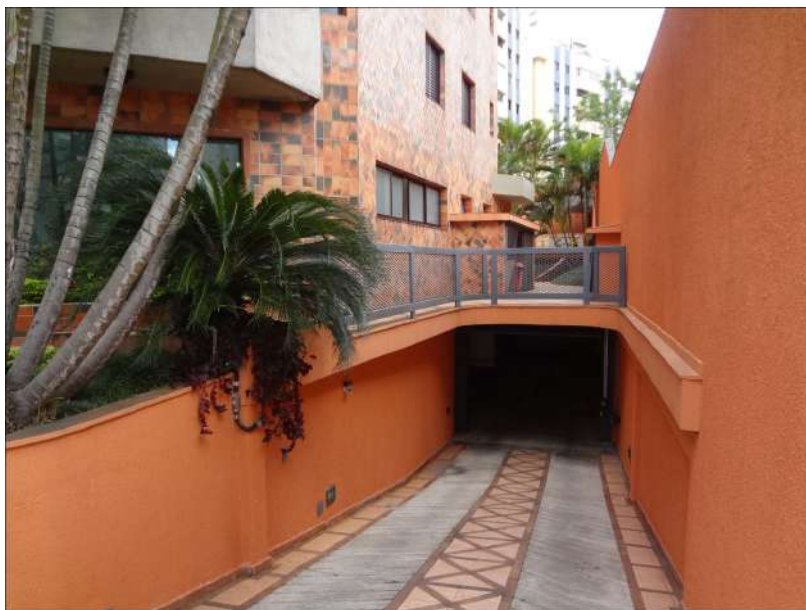


Foto 49 – Rampa de acesso ao 1º Subsolo.

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 Edifício Mares do Sul, 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, com os dados das imobiliárias que os estão ofertando.

5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.

unidesk		GeoAvaliarPro®			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021			
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1.168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660			
COMP.: Apto. 802	BAIRRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (ct) m:	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
		FACE:	Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160		
		CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,817	IDADE:	19 anos		
FRAÇÃO:	5,48	TAXA:	100,00		
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	85,10	ÁREA COMUM M²:	147,38		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	232,48		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2		
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1		
SUB-SOLOS:	2				
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\$):	444.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Viver Morumbi				
CONTATO:	Gra. Mirtes - Fone: 98828-4101				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-41182828				
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL					
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.695,65
OBsolescência Fobs:	73,57	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.769,22
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

umidesk		GeoAvaliarPro			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021			
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1.168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660			
COMP.: Apto. 502	BAIRRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (cf) m:	25,00		
PROF. EQUIV. (Pe):			32,40		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
ESQUINA:			Não		
TOPOGRAFIA:	caída para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
FACE:	Norte				
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,817	IDADE:	19 anos		
FRAÇÃO:	5,48	TAXA:	100,00		
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	85,10	ÁREA COMUM M²:	147,38		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	232,48		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2		
SUB-SOLOS:	2				
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\$):	430.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	Broker Vip - Consultoria Imobiliária				
CONTATO:	Sra. Renata - Fone: 99415-5657				
TELEFONE:	(11)-35821454				
OBSERVAÇÃO:					
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.					
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.547,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	71,25	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.618,84
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

unidesk		GeoAvaliarPro			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021			
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1.168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660			
COMP.: Apto. 801	BAIRRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (cf) m:	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
FACE:		Norte			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,817	IDADE:	19 anos		
FRAÇÃO:	5,62	TAXA:	100,00		
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	88,02	ÁREA COMUM M²:	149,16		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	237,18		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2		
SUB-SOLOS:	2				
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\$):	485.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	Revenda Imóveis				
CONTATO:	Sr. Monteiro - Fone: 96709-3790	TELEFONE: (11)-55312420			
OBSERVAÇÃO:					
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.					
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.959,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	77,69	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.036,79
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

unidesk		GeoAvaliarPro®																																								
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																										
DADOS DA FICHA 4																																										
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021																																								
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1.168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:																																							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																										
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660																																								
COMP.: Apto. 101	BARRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP																																								
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (cf) m:	25,00																																							
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular																																							
TOPOGRAFIA:	caída para os fundos de 10% até 20%																																									
CONSISTÊNCIA:	seco																																									
DADOS DO APARTAMENTO																																										
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original																																							
FACE:		Norte																																								
CARACTERÍSTICAS																																										
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160																																							
CONSERVAÇÃO:	c - regular																																									
COEF. DEP. (k):	0,817	IDADE:	19 anos																																							
FRAÇÃO:	5,62	TAXA:	100,00																																							
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0																																							
DIMENSÕES																																										
A. PRIVATIVA M²:	88,02	ÁREA COMUM M²	149,16																																							
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	237,18																																							
EDIFÍCIO																																										
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3																																							
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0																																							
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1																																							
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2																																							
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1																																							
SUB-SOLOS:	2																																									
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\$):	355.000,00																																							
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																																									
IMOBILIÁRIA:	Lafran Negócios Imobiliários Ltda.																																									
CONTATO:	Sra. Isley - Fone: 99625-9076	TELEFONE: (11)-27654040																																								
OBSERVAÇÃO:																																										
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.																																										
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.																																										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																										
<table border="1"><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01:</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO:</td><td>3.629,86</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td><td>56,87</td><td>FT ADICIONAL 02:</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO:</td><td>3.686,73</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03:</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO:</td><td>1,0157</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.629,86	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	56,87	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.686,73	PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00					FT ADICIONAL 05:	0,00					FT ADICIONAL 06:	0,00		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																								
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.629,86																																					
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	56,87	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.686,73																																					
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157																																					
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00																																							
		FT ADICIONAL 05:	0,00																																							
		FT ADICIONAL 06:	0,00																																							

unidesk		GeoAvaliarPro®			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021			
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1,168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660			
COMP.: Apto. 702	BARRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (cf) m:	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
		FACE:	Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (K):	0,817	IDADE:	19 anos		
FRAÇÃO:	5,48	TAXA:	100,00		
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	85,10	ÁREA COMUM M²	147,38		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	232,48		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2		
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1		
SUB-SOLOS:	2				
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\$):	480.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Exres - Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO:	Sr. David - Fone: 96652-3020				
	TELEFONE: (11)-27380660				
OBSERVAÇÃO:					
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.					
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.076,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	79,53	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.155,91
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

unidesk		GeoAvaliarPro®			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2021			
SETOR: 171	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 1.168,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua David Ben Gurion		NÚMERO: 660			
COMP.: Apto. 202	BAIRRO: Vila Suzana	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP: 05634-001	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:	810,00	TESTADA - (cf) m:	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%.				
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	32,40		
		ESQUINA:	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
		FACE:	Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,817	IDADE:	19 anos		
FRAÇÃO:	5,48	TAXA:	100,00		
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	85,10	ÁREA COMUM M²:	147,38		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	232,48		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3		
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1		
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1		
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	2		
SUB-SOLOS:	2				
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\$):	449.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	Rocca Imóveis Ltda.				
CONTATO:	Sra. Luciene - Fone: 99446-05000	TELEFONE:	(11)-994500500		
OBSERVAÇÃO:					
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.					
03 VAGAS COBERTAS NA GARAGEM LOCALIZADA NOS 2º E 1º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.748,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	74,40	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.822,93
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

5.2. FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL.

As fotografias a seguir são do Condomínio Edifício Mares do Sul, onde estão os 06 (seis) Elementos coletados, no próprio edifício, situado na Rua David Ben Gurion, nº 660 – Vila Suzana, São Paulo/SP.



Vista Frontal



Vista Posterior

5.3. SANEAMENTO AMOSTRAL.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VILA SUZANA - 03 DORM. (3 SUÍTES) DATA: 16/04/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARES DO SUL x MARCELO MARTINEZ MESA CAMPOS E OUTRA.
PROCESSO: 0005969-57.2019.8.26.0704 - 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.168,00
☒ Obsolescência	Idade 19 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua David Ben Gurion, 660	4.695,65	4.769,22	1,0157
☒ 2	Rua David Ben Gurion, 660	4.547,59	4.618,84	1,0157
☒ 3	Rua David Ben Gurion, 660	4.959,10	5.036,79	1,0157
☒ 4	Rua David Ben Gurion, 660	3.629,86	3.686,73	1,0157
☒ 5	Rua David Ben Gurion, 660	5.076,38	5.155,91	1,0157
☒ 6	Rua David Ben Gurion, 660	4.748,53	4.822,93	1,0157



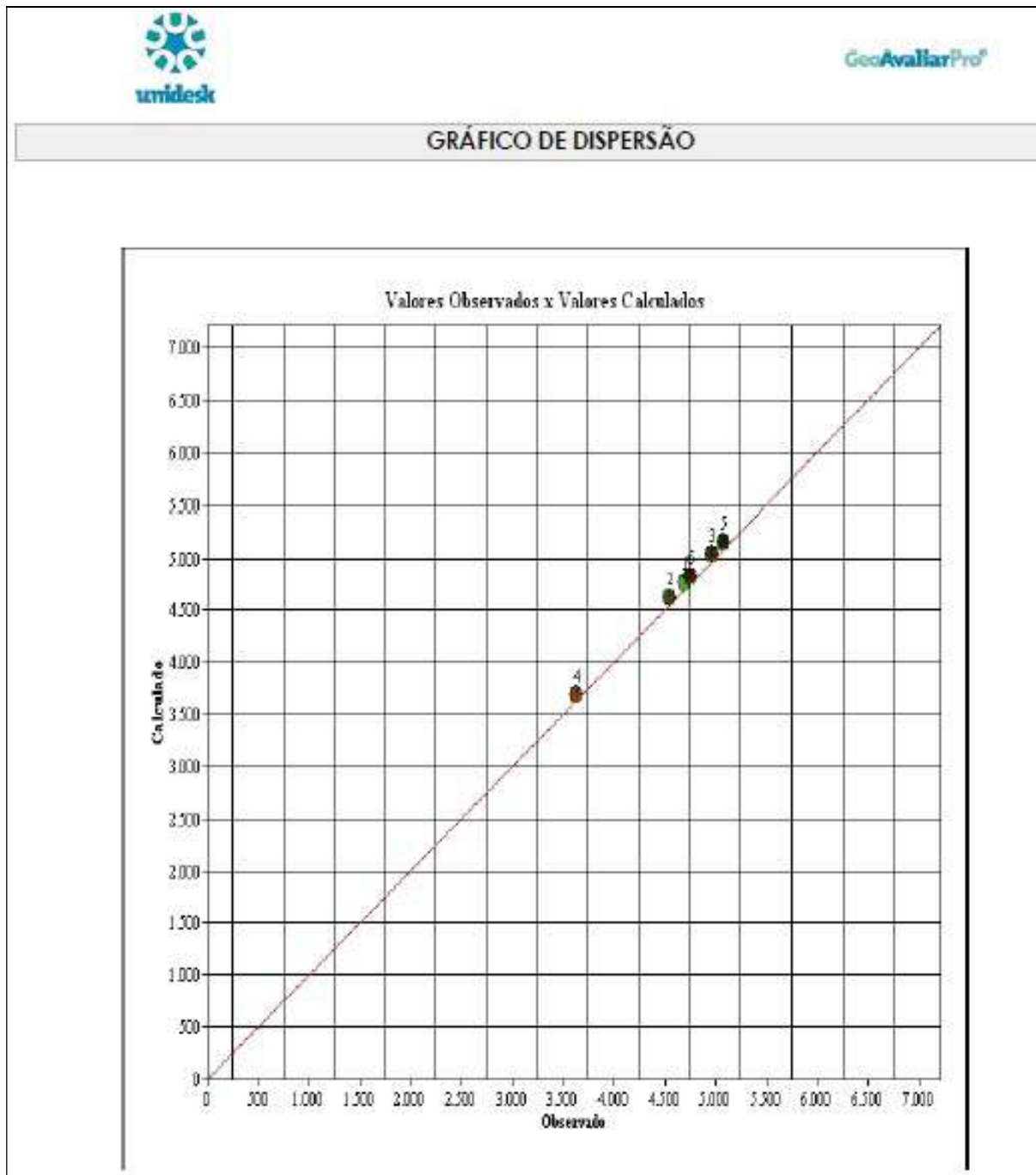


GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.695,65	4.769,22
2	4.547,59	4.618,84
3	4.959,10	5.036,79
4	3.629,86	3.686,73
5	5.076,38	5.155,91
6	4.748,53	4.822,93





[Handwritten signature]

5.4. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua David Ben Gurion 660 Apto. 102 Vila Suzana SAO PAULO - SP Data: 16/04/2021

Cliente: 0005969-57.2019.8.26.0704 - 2ª V.C.F.R. XV BUTANTÃ

Área terreno m²: 810,00 Edificação m²: 85,10 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários: 4.609,52	Média Unitários: 4.681,74
Desvio Padrão: 515,85	Desvio Padrão: 523,93
- 30%: 3.226,66	- 30%: 3.277,22
+ 30%: 5.992,37	+ 30%: 6.086,26
Coefficiente de Variação: 11,1900	Coefficiente de Variação: 11,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do Imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.681,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.681,74000

VALOR TOTAL (R\$): 396.416,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.366,03

INTERVALO MÁXIMO: 4.997,45

INTERVALO MÍNIMO: 4.366,03

INTERVALO MÁXIMO: 4.997,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.5. VALOR DO APARTAMENTO nº 102.

Assim temos que o valor do APARTAMENTO nº 102, corresponde a quantia equivalente de R\$398.416,05 - base março de 2.021; conforme apuramos na planilha item 5.4. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.

6. CONCLUSÃO.

Finalizando temos que o valor do APARTAMENTO nº 102, penhorado na Matrícula às fls.109 a 111, corresponde ao valor equivalente e arredondado de R\$400.000,00 (Quatrocentos mil Reais) - base abril de 2.021

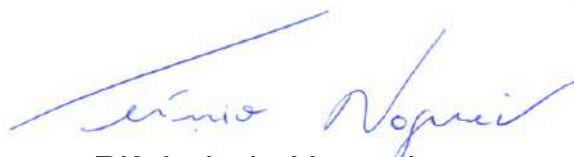
7. QUESITOS.

As partes não formularam quesitos.

8. ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 44 (quarenta e quatro) folhas, todas digitadas em seu anverso e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 27 de abril de 2.021.



Plínio Luiz Nogueira

Arquiteto e Urbanista

CAU A90885-1

Perito Judicial

plinionogueira.pericias@gmail.com

