

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA
CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 1068827-81.2016.8.26.0100/01

EDUARDO MARCONDES STACCHINI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA TUDOR** move em face de **JOSÉ GERALDO MACEDO SANTOS**, tendo analisado os autos, e em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Versa a presente ação sobre a cobrança de quantia certa pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA TUDOR** a **JOSÉ GERALDO MACEDO SANTOS**, proprietária do apartamento 104 localizado no Edifício Maria Tudor, situado na Barão de Iguape 897, no 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo, capital.

Às fls. 82, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do referido imóvel.

*

*

*

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO.

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial
LOCAL:	Rua barão de Iguape, 894 – Liberdade – São Paulo/SP
QUADRO DE ÁREAS	
Área real privativa:	33,50m ²
Áreas extraídas da matrícula 62.177 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
GRAU DE PRECISÃO:	III
VALOR DE MERCADO: R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) a preços de maio de 2020.	
DATA DA AVALIAÇÃO:	maio de 2020

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do **Valor Atual de Mercado** do imóvel, valor este válido para pagamento nesta data, considerando-o livre, desimpedido e sem ônus fiscais.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO.

IV.1 OBJETO

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído um apartamento composto por um dormitório, sala, cozinha e banheiro e sem vaga de garagem.

IV.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no subsolo do Edifício Maria Tudor situado à Rua Barão de Iguape, 894 no bairro Liberdade, São Paulo/SP.

Essa quadra se encontra sob a égide da Subprefeitura da Sé e está enquadrada para fins de zoneamento como ZEU, seja, zona de estruturação urbana.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

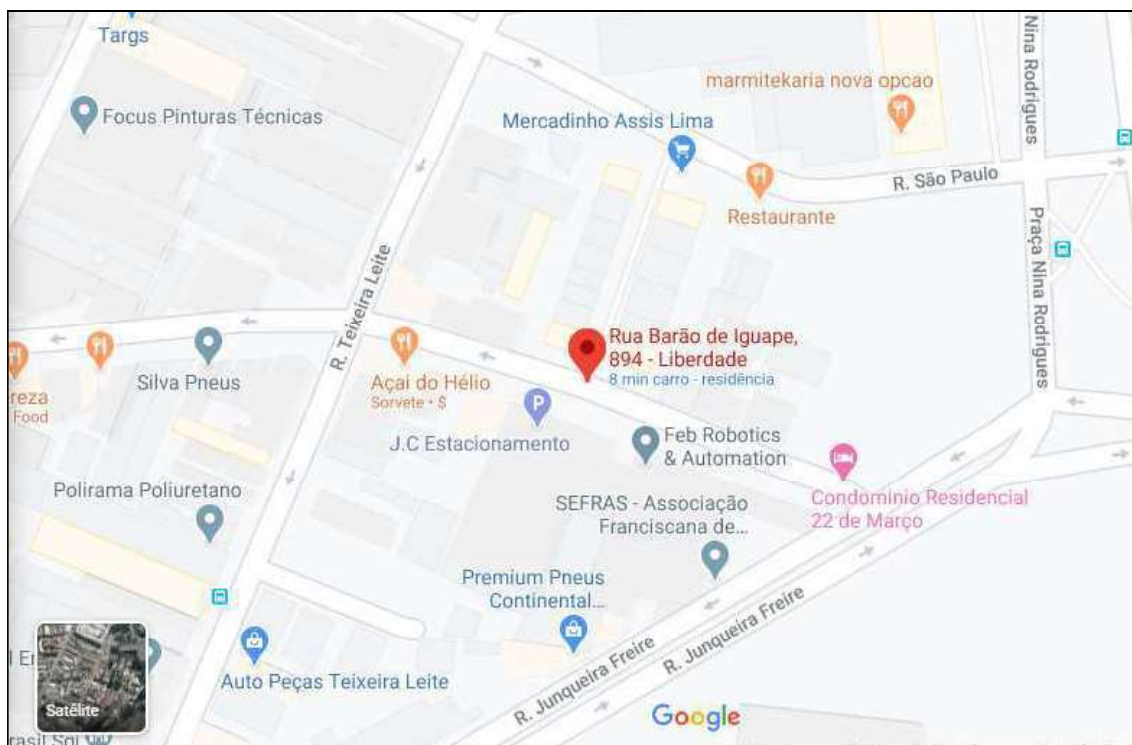


Figura 1 - Quadra de Localização

IV. 3 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV.3.1 GERAIS

O edifício Silvana está localizado na Rua Barão de Iguape, 894, na quadra formada pela Rua Teixeira Leite, Rua São Paulo, Praça Nina Rodrigues e Rua Junqueira Freire.

IV.3.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Barão de Iguape, no trecho onde está implantado o Edifício Maria Tudor, é plana de sentido único com 3 pistas e sem restrições de estacionamento a qualquer horário e dia totalizando 7 metros em seu leito carroçável.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

IV.3.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada predominante de edifícios e residenciais com incidência de comércio local nas imediações, com predominância dos padrões Econômico a Simples.

IV.3.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região e o imóvel avaliando são servidos por asfalto, guias e sarjetas; passeio; redes de águas pluviais, água potável e esgoto; redes de energia elétrica, têvê a cabo, internet e telefonia; arborização; coleta de lixo e correios.

IV. 3.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

O bairro possui serviço regular de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais avenidas, em especial a Radial Leste com destino ao centro da cidade e bairros.

IV.3.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento de um dormitório integrado a sala, cozinha e banheiro e sem vaga de garagem.

Na ocasião a unidade 104 estava desocupada e por este motivo foi realizada vistoria na unidade 106 paradigma de mesmas dimensões e características do imóvel avaliando.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

IV.3.2.2 TERRENO

Na vistoria realizada no local, constatamos que o terreno apresenta topografia plana se ajustando as curvas de nível da Rua Barão de Iguape o qual está implantado o Edifício Maria Tudor.

IV.3.2.3 BENFETORIAS

Para a apuração do valor unitário do imóvel localizado no edifício Maria Tudor, foi necessário o levantamento do valor do metro quadrado para imóveis semelhantes, ou seja, possuindo 1 dormitório e sem vaga de garagem.

Por se tratar de uma unidade paradigma, consideraremos como sendo um apartamento com 33 anos de idade com estado de conservação enquadrado no padrão D – Regular a necessitando de Reparos Simples para efeito de depreciação segundo o método Ross-Heideck.

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

No presente trabalho de avaliação, foi adotada a metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A avaliação de vagas de garagem segue a mesma metodologia aplicada a imóveis urbanos conforme Norma 14653 e norma CAJUFA 2013 Item 9.6 onde vagas de garagem coletiva serão avaliadas da ordem de 50% do unitário da edificação a que se referem.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

V.1 ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Enquadramento

Conforme estabelecido pela ABNT NBR 14653-2, este laudo pode ser assim enquadrado (Anexo 04):

Método comparativo direto	Valor de mercado
Grau de precisão:	II
Grau de fundamentação:	III

V.1.1 PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado de imóveis com características similares foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

V.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizado para o tratamento dos dados levantados uma série de fatores, com objetivo de homogeneizar as amostras. Além dos fatores área, estado de conservação e localização, também foi utilizado o fator de comercialização (FC), que procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local, sendo normalmente adotado o valor de 0,9. No caso de transações efetivamente realizadas, se adotou um Fator de Comercialização igual a 1,00.

V.1.3 AMOSTRAS LEVANTADAS E UTILIZADAS

Para se proceder à avaliação do imóvel, efetuamos um levantamento na região, buscando apartamentos residenciais com 1 dormitórios e sem vaga de garagem e área entre 31,0 e 55,0 m².

Os valores foram homogeneizados utilizando os fatores acima descritos, tendo o fator localização sido obtido através da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

Durante a validação dos fatores, verificou-se que o fator conservação tornava os valores heterogêneos e por isso foi descartado.

A relação completa das amostras utilizadas, e seus detalhes técnicos estão apensados no **Anexo II** deste Laudo.

A tabela de homogeneização das amostras, segundo os fatores adotados, está apensada no **Anexo I** deste Laudo.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

V.1.4 – VALOR DO IMÓVEL

Do tratamento das amostras, se obteve na tabela de homogeneização, o valor unitário por metro quadrado de área útil para apartamentos com área entre 31,00 m² e 55,00 m², a preços de maio de 2020.

$$V_u = R\$ 5.139,00/m^2$$

$$V_i = V_u \times \text{Área Útil}$$

$$V_i = R\$ 5.139,00/m^2 \times 33,50m^2$$

$$V_i = R\$ 172.156,46$$

Em números inteiros, obtemos:

Valor do Imóvel

R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) a preços de maio de 2020.

VI. CONCLUSÃO

O apartamento residencial situado no Edifício Maria Tudor, localizado na Rua Barão de Iguape, 894 foi através deste Laudo de Avaliação, avaliado pelo valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) a preço de maio de 2020.

Valor do Imóvel: R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) a preços de maio de 2019

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação, o qual possui 11 (onze) folhas e 3 anexos, todas rubricadas no seu averso exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 17 de maio de 2020.



EDUARDO MARCONDES STACCHINI

Arquiteto e Urbanista

CAU/SP: 79581-0

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO I
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

ANEXO II
AMOSTRAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 1

12/05/2020 Apartamento na Avenida da Liberdade, 800, Liberdade em São Paulo, por R\$ 318.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



14 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 31 m² por R\$ 318.000

Avenida da Liberdade, 800 - Liberdade, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COD. 051

31 m ²	1 quarto
1 banheiro	Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 318.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento 31m com 1 quarto, Av. Liberdade - São Paulo - SP


Apartamento no bairro Liberdade possui 31m² com 1 quarto e 1 banheiro.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 2

12/05/2020 Kitnet na Rua Barão de Iguape, Liberdade em São Paulo, por R\$ 180.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



6 fotos

Kitnet com 1 Quarto à Venda, 42 m² por R\$ 180.000

Rua Barão de Iguape - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. KN0003

42m ²	1 quarto
1 banheiro	Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 180.000

Condomínio R\$ 400

IPTU [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Kitnet com 1 dormitório à venda, 42 m² por R\$ 180.000,00 - Liberdade - São Paulo/SP

Kitnet com 42 m², sem garagem, Kitnet com 1 dormitório à venda, 42 m² por R\$ 180.000 - Liberdade - São Paulo/SP -


[Ler mais](#)

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 3

12/05/2020 Apartamento na Rua Barão de Iguape, Liberdade em São Paulo, por R\$ 190.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



5 fotos e vídeo

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 40 m² por R\$ 190.000

Rua Barão de Iguape - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD: 87764

40m ²	1 quarto	
1 banheiro	Não informado	SOLICITAR

COMPRA

R\$ 190.000

Condomínio R\$ 370

IPU [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento na Liberdade

Ótimo apartamento com 1 dormitório, sala, cozinha, wc e área de serviço. Com 40 m², próximo ao INSS, hospitais, escolas, faculdades, farto comércio local. 10 minutos da estação Liberdade, ônibus na porta. Apartamento reformado!

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 4

12/05/2020

Apartamento na Rua Barão de Iguape, Liberdade em São Paulo, por R\$ 195.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



20 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 34 m² por R\$ 195.000

Rua Barão de Iguape - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 508

34m²

1 quarto

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$
195.000

Condomínio R\$ 409

IPTU R\$ 50

KIT 1 DORM, SALA, COZINHA, WC, 34 M² ÚTEIS, LIBERDADE



Consulte-nos!

[Ler mais](#)



EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 5

12/05/2020 Apartamento na Rua Barão de Iguape, 897, Liberdade e em São Paulo, por R\$ 213.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



20 fotos e vídeo

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 42 m² por R\$ 213.000

Condomínio MARIA TUDOR
Rua Barão de Iguape, 897 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 50516

42m² 1 quarto

1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

SAO PAULO - Padrão - LIBERDADE

REFERENCIA 50516

COMPRA

R\$ 213.000

Condomínio R\$ 407

IPTU R\$ 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 6

12/05/2020 Apartamento 40 m² em Liberdade em São Paulo, por R\$ 220.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



14 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 40 m² por R\$ 220.000

Liberdade, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)

COD. AP5210

40m²	1 quarto	
1 banheiro	Não informado	SOLICITAR

COMPRA

R\$ 220.000

Condomínio R\$ 340

[IPTU SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

SÃO PAULO - Padrão - Liberdade

Ótimo apartamento, aconchegante, ensolarado e arejado

Reformado!!

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 7

12/06/2020 Apartamento na Rua Barão de Iguapé, Liberdade em São Paulo, por R\$ 240.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



8 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 48 m² por R\$ 240.000

Rua Barão de Iguapé - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD, 9-5829

48 m ²	1 quarto
1 banheiro	Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 240.000

Condomínio R\$ 320

IPU [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento para venda possui 48 metros quadrados com 1 quarto em Liberdade - São Paulo - SP



ÓTIMO APTO COM 48M² DISTRIBUÍDO EM 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA E 1 BANHEIRO. BOM LOCAL E TRANSPORTE PÚBLICO. LIBERDADE BARATA. ESCOLA

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 8

12/05/2020 Apartamento na Rua Conselheiro Furtado, 827, Liberdade em São Paulo, por R\$ 263.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



16 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 55 m² por R\$ 263.000

Condomínio SALVADOR PRIOLLI
 Rua Conselheiro Furtado, 827 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 8H95QG

55m ²	1 quarto
1 banheiro	Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 263.000

Condomínio R\$ 430

IPTU R\$ 60

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento c/ 55 metros na Liberdade - São Paulo - SP

O apartamento no bairro Liberdade com 55 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro, comércio em geral, alguns minutos das estações do Metros São Joaquim /

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MARCONDES STACCHINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2020 às 09:23, sob o número WJMJ20406439273. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068827-81.2016.8.26.0100 e código 906E031.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 9

12/05/2020

Apartamento na Rua João de Carvalho, 36, Liberdade em São Paulo, por R\$ 179.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



6 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 41 m² por R\$ 179.000

Condomínio SONIA
Rua João de Carvalho, 36 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD, Iberson

41 m²

1 quarto

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$
179.000

Condomínio R\$
260

IPU [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento venda tem 41 m² 1 quarto Liberdade - São Paulo - SP



Apartamento em região central, próximo ao Poupatempo e todas facilidades de proximidade a transportes, metrô e comércio.

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Amostra 10

12/05/2020 Apartamento na Rua Tamandaré, 272, Liberdade em São Paulo, por R\$ 320.000 - Viva Real

MENU ENTRAR



25 fotos

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 50 m² por R\$ 320.000

Condomínio JARDIM DAS FONTES
Rua Tamandaré, 272 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD, 0025

50m ²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

COMPRA

R\$ 320.000

Condomínio R\$ 474

[IPTU SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento para venda tem 50 metros quadrados com 1 quarto em Liberdade - São Paulo - SP



O apartamento está localizado no bairro Liberdade possui 50 metros quadrados com 1

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

Anexo III
QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

EDUARDO MARCONDES *STACCHINI*
ARQUITETO E URBANISTA

QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma (1)
2	Quantidade mínima de dados de mercado, utilizados.	13	5 (2)	3
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.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **7 pontos**

EDUARDO MARCONDES STACCHINI
ARQUITETO E URBANISTA

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 7 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%