

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

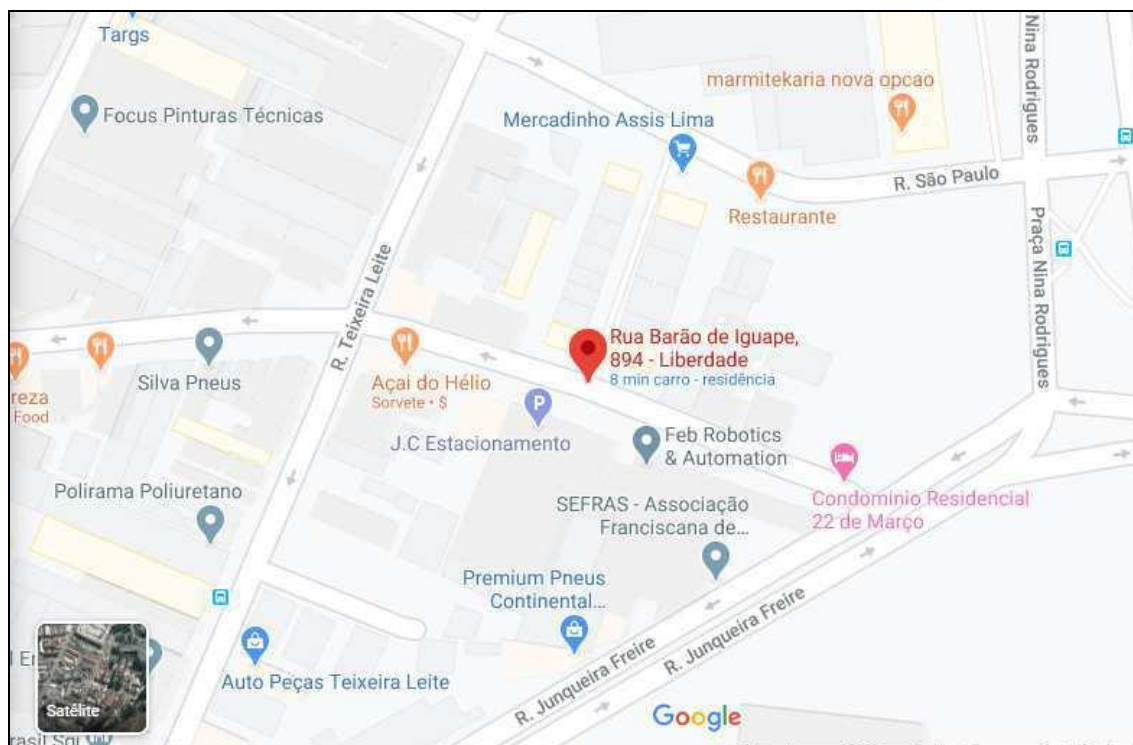


Figura 1 - Quadra de Localização

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, têxtil 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

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 187.280,53

Data inicial: 03/2021

Data de atualização: 01/2022

Valor atualizado: R\$ 204.079,56

O valor R\$ 187.280,53 de 3/2021 atualizado até 1/2022 é R\$ 204.079,57.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)