

Ladanir Moraes de Melo

Advogado

Rua General Jardim, 618 cj 42 CEP 01223-010, Fone 55.11.32559892

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/ SP

Processo 1085601-84.2019.8.26.0100

Requerente: CONDOMINIO EDIFÍCIO STELA MARIS

Requerido: NORDAL KARLSTAD espólio e outro

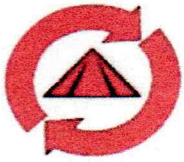
CONDOMINIO EDIFÍCIO STELA MARIS, vem
respeitosamente requerer a juntada de 3 laudos de avaliação,
conforme determinado no r. despacho de fls.

Assim, pela média aritmética simples, temos o
valor arredondado de R\$ 438.000,00 de avaliação do imóvel
penhorado nos autos do processo.

Protesta pelo prosseguimento da execução como
de direito.

Nestes termos,
p. deferimento,
São Paulo, 21 de junho de 2022

LADANIR MORAES DE MELO
OAB/SP 93.520



PAULO ANTUNES IMÓVEIS S/S LTDA.
CRECI 16.593

fls. 252

AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL

ENDEREÇO: RUA FREDERICO ABRANCHES, Nº 389

DIMENSÃO: 74M² DE ÁREA ÚTIL / 100M² DE ÁREA TOTAL

GARAGEM: 1 VAGA

IPTU: 007.027.0332-1

Solicitados a avaliar o imóvel em referência, após pesquisa na região e análise técnica, chegamos à conclusão que o valor de mercado para venda do mesmo, é de R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)

PAULO ANTUNES IMÓVEIS S/S LTDA
CRECI: 16.593-J

IPTU: 007.027.0332-1 (Ver 2016 (2016.php?opcao=consulta&id=0070270332))

Endereço: R FREDERICO ABRANCHES, 389 CJ 11 - CEP 01225-001

Proprietários:

NORDAL KARLSTAD - **CPF/CNPJ** XXXXX3598XXXX -

Dados Construção:

Área do terreno: **600 m²**

Área construída: **100 m²**

Testada(Frente): **15,00 metros**

Pavimentos(andaes): **13**

Ano da construção: **1978**

Padrão da construção: **Comercial vertical - padrão B**

Uso do imóvel: **Escritório/consultório em condomínio (unidade autônoma)**

Fração Ideal (% de uso da construção): **0,0334**

☰ Dados do IPTU: Exercício de 2020 Atualizado 17/12/2020

Por motivo da LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS NÃO MOSTRAMOS O CPF ou CNPJ, PARA VER, UTILIZE O LINK CAPA DO IPTU(Crie sua senha web grátis na prefeitura, através do link)

Paulo Antunes - 2021

Version 1.9

LUCIA MARIA DE MELO
CRECI-SP Nº 112.321 F
CPF 185401238-00
Rua General Jardim 618 cj 42 , CEP 01223-010, fone 055.11.32259892

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 21 de junho de 2022.

Ilmo. Sr.
NELSON MONTECCHIO
EDFICIO STELA MARIS

Ref. UNIDADE 11

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Rua Frederico Abranches, 389, unidade 11, descrito abaixo:

Trata-se de "UM CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO nº 11, no 1º andar do "EDIFÍCIO STELA MARIS", sito na Rua Frederico Abranches nº 389, no 11º subdistrito – Santa Cecília, com área útil de 73,85m². e área comum de 25,55m², perfazendo a área total construída de 99,40m², correspondendo a fração ideal de 3,3405% no terreno do edifício devidamente registrado na matrícula 23.302 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao edifício, sua localização, formato da unidade, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,



CARLOS EDUARDO BAPTISTA DE MELO
CREA-SP Nº 5.062.103.458/D
CPF 282.464.018-90
Rua General Jardim 618 cj 42 , CEP 01223-010, fone 055.11.32259892

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 20 de junho de 2022.

Ilmo. Sr.
NELSON MONTECCHIO
EDFICIO STELA MARIS

Ref. AVALIAÇÃO CONJUNTO DE ESCRITÓRIO (UNIDADE 11)

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Rua Frederico Abranches, 389, unidade 11, descrito abaixo:

Trata-se de "UM CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO nº 11, no 1º andar do "EDIFÍCIO STELA MARIS", sito na Rua Frederico Abranches nº 389, no 11º subdistrito – Santa Cecília, com área útil de 73,85m². e área comum de 25,55m², perfazendo a área total construída de 99,40m², correspondendo a fração ideal de 3,3405% no terreno do edifício devidamente registrado na matrícula 23.302 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao edifício, sua localização, formato da unidade, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,



Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 438.000,00

Data inicial: 6/2022

Data de atualização: 6/2023

Valor atualizado: R\$ 454.386,84

O valor **R\$ 438.000,00** de **6/2022** atualizado até **6/2023** é **R\$ 454.386,84**.

* 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 X 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%)