



J. N. N.

Avaliação de bens móveis e imóveis Serviços de Avaliação.
CPF: 037.700.348-48 / CCM. 58.017 Joaquim Nilton Nascimento
-Perito avaliador judicial c/atribuição nas comarcas de Americana, S.B. D'Oeste e Nova Odessa-
Avaliador Judicial

156
P

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA-SP.

PROCESSO Nº. 1304/05-

Ação:- Execução.

Reqte:- Banco Itaú S/A.

Reqdo:- Maria Izilda Sargi de Arruda Campos Pacheco e outros.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, infra-assinado, perito avaliador judicial devidamente credenciado junto as Comarcas de Americana, Santa Bárbara D'Oeste e Nova Odessa, com escritório sito à Rua Itabirito nº.649, Bairro Jardim Ipiranga, Americana/SP, vem mui respeitosa e à presença de **Vossa Excelência**, na qualidade de avaliador nomeado nos Autos supra mencionado, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(1-) - INTRODUÇÃO:-

- Indicado que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o **valor de mercado** de um **(01) IMÓVEL URBANO** objeto de penhora, oriundo do processo supra mencionado.



J. N. N.

Avaliação de bens móveis e imóveis
CPF- 037.700.348-48 / CCM. 58.017

Serviços de Avaliação.

Joaquim Nilton Nascimento
Avaliador Judicial

Perito avaliador judicial c/atribuição nas comarcas de Americana, S.B. D'Oeste e Nova Odessa-

- O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do LAUDO.

- Considerou-se para efeito de avaliação o bem livre de qualquer ônus ou problema que prejudique o seu bom uso ou comercialização.

- Para atribuição do valor final do bem penhorado levou-se em conta o seguinte:

- Localização e a topografia do terreno, as benfeitorias nele existentes, bem como, as informações obtidas junto a diversas imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador, todas especializadas na compra e venda de imóveis onde se situa o respectivo imóvel avaliando.

(2-) - FINALIDADE:-

- A finalidade do presente LAUDO será apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas e estudos necessários, o VALOR DE MERCADO do bem em questão, considerando-se os preços de mercado praticantes para o local.

(3-) - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:-

- Referido imóvel está localizado no município e comarca de Americana, dentro do perímetro urbano, no local denominado bairro "Bela Vista", com frente para a Rua Herminio Sacilotto.

(4-) - DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM:-

- Após vistoria "in loco", devidas pesquisas junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Americana e junto ao C.R.I. local, constatamos o seguinte:

(4.1) - TERRENO:

- Trata-se de UM LOTE DE TERRENO URBANO, com benfeitorias, sob o n.º. 28, da quadra "E", do loteamento denominado "JD. Bela Vista", Americana, com as seguintes medidas:

Mede 27,46 metros de frente; 25,70 metros nos fundos, 30,42 metros no lado direito e 12,57 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área superficial de:



J. N. N.

Avaliação de bens móveis e imóveis
CPF - 037.790.348-48 / CCM 58.917

Serviços de Avaliação.

Joaquim Wilson Nascimento
Avaliador Judicial

Perito avaliador judicial e/ou distribuição nas comarcas de Americana, S.B. D'Oeste e Nova Odessa -

Área total do Terreno:510,38 m²
(seiscentos e dez metros e trinta e oito centímetros quadrados)

Obs: Conforme consta do histórico fornecido pela Prefeitura local, referido terreno sofreu alteração em suas medidas, passando de 466,25 m² para 610,38 m² (vide histórico em anexo).

(4.2) - BENFEITORIAS:

No local existe todo o tipo de melhoramento público que a P. M. de Americana, normalmente oferece, tais como:

- Rede de água e esgoto,
- Rede de energia elétrica,
- Telefone,
- Asfalto, etc.

(4.3) - CONSTRUÇÃO:

- Sobre o referido lote de terreno acima descrito, foi construído **01 (um) PRÉDIO RESIDENCIAL TÉRREO** que recebeu o número 405, feito de tijolos e coberto de telhas de barro, estando no momento da vistoria em bom estado de conservação, contando com 279,85 metros quadrados de área construída, (segundo constatação "in loco" e dados fornecidos pelo setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Americana - vide histórico em anexo ao final do laudo).

Características da Região:

O local é dotado de construções com médio e alto padrão de acabamento, é servido também por ônibus, comércio em geral, rede bancária, escola, lazer e segurança.

Imóvel todo lajotado, revestimentos das paredes em reboco e pintura em látex, revestimento dos banheiros e cozinha em azulejo e piso frio, esquadrias de ferro e madeira.

Referido imóvel é servido de muro de alvenaria e grades de ferro, com idade aparente em torno de 30 anos.

(4.4) - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M² NA REGIÃO:



J. N. N.

Avaliação de bens móveis e imóveis
CPF: 037.700.348-48 / CCM. 58.017

Serviços de Avaliação.

Joaquim Nilton Nascimento
Avaliador Judicial

-Perito avaliador judicial c/atribuição nas comarcas de Americana, S.B. D'Oeste e Nova Odessa-

- Após a homogeneização dos dados obtidos nas pesquisas realizadas nas imediações do lote de terreno em questão, estabelecemos o valor final do metro quadrado do terreno, na região do imóvel avaliando sendo igual a R\$. 400,00 (quatrocentos reais), assim, teremos:

$$610,38 \text{ m}^2 \text{ de terreno} \times \text{R}\$. 400,00 = \text{R}\$. 244.152,00-$$

Valor total do terreno:.....R\$. 244.152,00-

(duzentos e quarenta e quatro mil cento e cinquenta e dois reais)

- Com relação à construção, optamos por atribuir o valor final por metro quadrado pela importância de R\$. 500,00 (quinhentos reais) levando-se em consideração o estado de conservação e o tipo de acabamento, assim, teremos:

$$279,85 \text{ m}^2 \text{ de construção} \times \text{R}\$. 500,00 = \text{R}\$. 139.925,00-$$

Valor total da construção:.....R\$. 139.925,00-

(cento e trinta e nove mil novecentos e vinte e cinco reais)

(5-) - CONCLUSÃO:-

Assim sendo, após as necessárias verificações e constatações nos locais acima indicados, devidas pesquisas e estudos já realizados, usando o critério comparativo e considerando os preços de mercado praticantes, passamos a avaliação do valor total do imóvel (terreno e construção), pela importância de:

$$\text{R}\$. 244.152,00 + \text{R}\$. 139.925,00 = \text{R}\$. 384.077,00-$$

Por ser a avaliação matéria sem exatidão científica, faremos o arredondamento, avaliando o imóvel em:

Valor do Imóvel:-.....R\$. 384.000,00-
(trezentos e oitenta e quatro mil reais)

OBS:- Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

Rua Itabirito - nº. 649 - bairro Jardim Ipiranga - Americana/SP - : 3648-1689 - celular:- 9218.2628 -

Americana/SP. E. Mail:- jn_nas@yahoo.com.br



J. N. N.

Avaliação de bens móveis e imóveis
CPF: 007.700.340-46 / CCM: 58.917

Serviços de Avaliação.

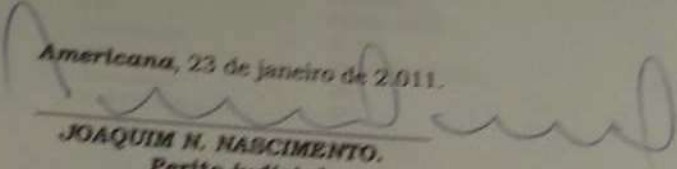
Joaquim Nilton Nascimento
Perito Judicial

Perito avaliador judicial e/ou distribuição nas comarcas de Americana, S.B. D'Orta e Nova Odessa

(6-) - ENCERRAMENTO:-

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO,
para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Americana, 23 de janeiro de 2011.


JOAQUIM N. NASCIMENTO.
Perito Judicial

Honorários e,
Despesas.
(01 salário mínimo),
(Conforme o normativo)

A RECEBER

Prefeitura Municipal de Americana
 Secretaria de Planejamento e Controladoria
 Unidade Cadastro Técnico Municipal

161
 P

Informações Cadastrais de Imóvel

Identificação do Imóvel

18 - 0029 - 0147 - 000
 Nome: HELIO OTERO RIGO
 Endereço: _____
 Interessado: _____

Características do Imóvel

Terreno:	610,380	Tipo:	
Construção:	279,850	Uso:	PREDIAL
	27,460	Classificação:	RESIDENCIAL
	25,700	Vielas:	ALTA
	30,420	Zoneamento:	NAO POSSUI VIELA
	12,570	Área Planejamento:	ZM
	0,000	Tipo Via:	AP7
			Via Local

Descrição do Imóvel

HERMINIO SACILOTTO
 LOTE BELA VISTA
 Quadra: E
 Área a ser construído: _____
 Nº: 405 Andar: _____ Apto: _____
 Complemento: _____
 Largura da Rua: 14,00
 Largura Variável: Não

Endereço de Entrega de Correspondência

HERMINIO SACILOTTO
 LOTE BELA VISTA
 AMERICANA - SP
 Nº: 405 Andar: _____ Apto: _____
 Complemento: _____
 CEP: 13471640

REGULARIZACAO RESIDENCIAL, PROT.16144/89, PLAN-
 001, APROVADA EM 09/03/90, COM 270,27M2, EM NO-
 ME DE NIVALDO APARECIDO DE MORAES, HABITE-SE EXPE-
 DITO EM 06/06/90, CONF. PROT. 9459/90.
 TOMADA MEDIDAS E AREA DO LOTE CF. VERIFICACAO NO
 LOTE EM FUNCAO DO PROT.24837/89.
 REGULARIZACAO RESIDENCIAL, PROT.21940/86.
 REGULARIZACAO AUMENTO RESIDENC., PROT.16144/89
 ANEXADO NUMERO 49 COM FRENTE PARA A RUA 4, FORNE-
 CIDA NO PROJ. RESIDENCIAL, PROT.21940/86, E FORNECI-
 DA NUMERO 405 COM FRENTE PARA A RUA HERMINIO SA-
 CILOTTO EM 01.11.89.
 REGULARIZACAO DE AREA, PROT.24837/89.
 LICENCA DE RETIFICACAO 34003 APROVADA EM 19.10.89,
 FOLICULA 30171.
 RESERVA-AREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM
 06.06.90.
 HABITE-SE, PROT.9459/90 EXPEDIDO EM 06.06.90.
 ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR2 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL
 Nº DE 01.0022/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO,
 Nº 49 ALTERADO PARA N.º 405, CONFORME O PROTOCOLO 30445/1986.

Perito: Joaquim Nilton Nascimento - CPF: 37.700.348-48


 JOAQUIM N. NASCIMENTO
 - Perito Judicial -

Elvio Hispagnol
Rosa Maria Rosa Hispagnol
Advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL
DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA - SÃO PAULO.

019 FAMR.17.00070228-7 171117 1346 32

PROCESSO Nº 0011141-86.2005.8.26.0019 (0190120050111411
(ORDEM 1304/05)

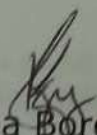
019 FAMR.17.01769551-8 131117 1333 32

ITAÚ UNIBANCO S.A., nos autos da
EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA que move em face de **MARIA IZILDA SARGI
DE ARRUDA CAMPOS PACHECO E OUTRO**, vem, respeitosamente,
requerer a juntada do anexa cálculo de atualização do valor do imóvel
devidamente atualizado de acordo com a Tabela do Tribunal de Justiça no
valor de R\$ 584.633,80 (11/17).

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2017.


Karla Borges Rezina
OAB/SP Nº. 269.136

302
3

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 384.000,00

Data inicial: 01/2011

Data de atualização: 11/2017

Valor atualizado: R\$ 584.633,80

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

Esta nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que foi 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 200, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

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

sessete Centavos)

323
8

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)

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)

De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices a 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%)