

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 13, no 1º andar, com 01 vaga, no Condomínio Edifício Saint Marteen, à Rua Ática, nº 420, Jd. Brasil, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 270.000,00, para o mês de OUTUBRO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 118, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 127), objeto da presente ação, a saber:

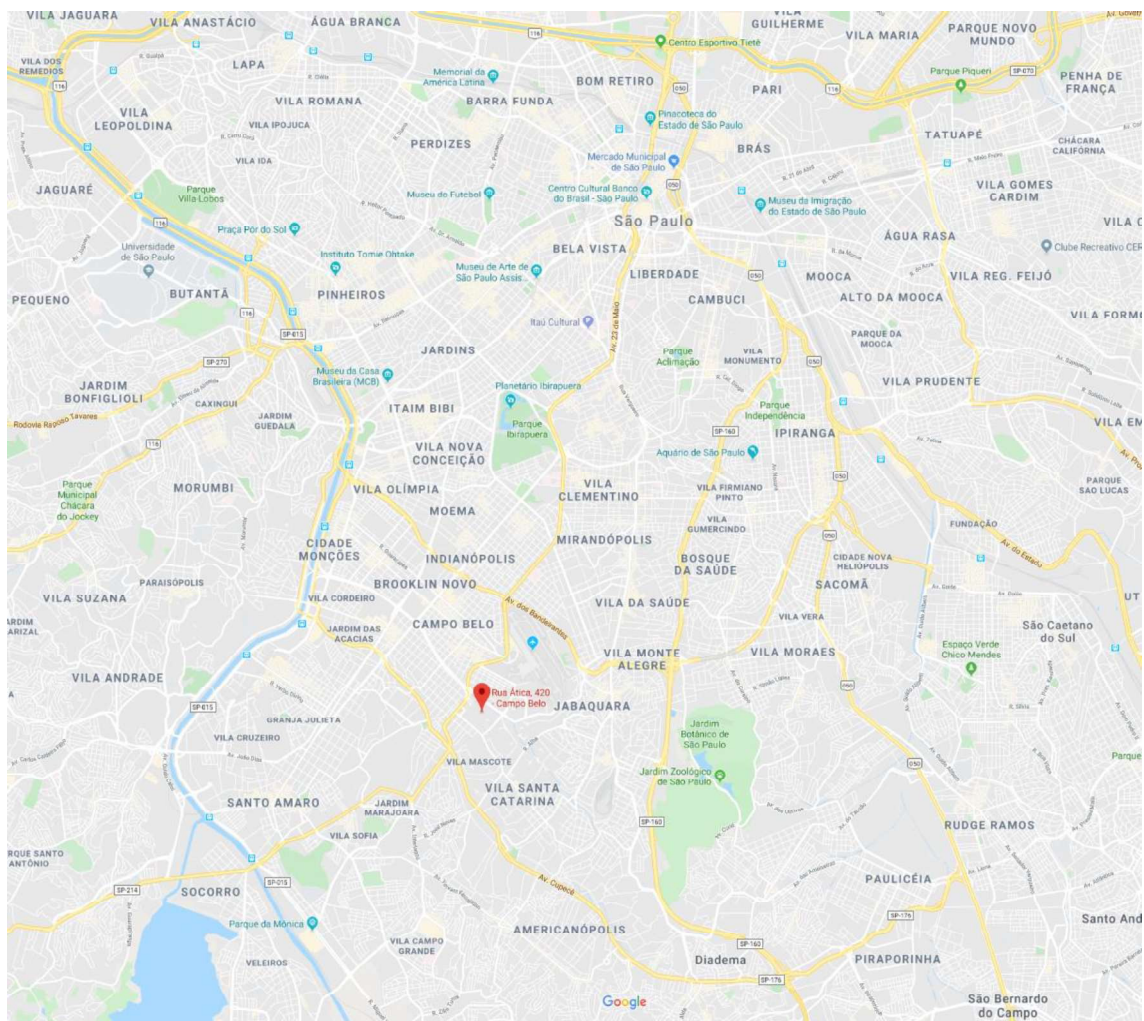
Apto. nº 13, no 1º andar, com 01 vaga, no Condomínio Edifício Saint Marteen, situado à Rua Ática, nº 420, Jd. Brasil, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Ática, nº 420
Número da matrícula:	nº 149.879 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Lacedemônia, Rua Tebas e Avenida Doutor Lino de Moraes Leme
Bairro:	Jardim Brasil – 30º Subdistrito do Ibirapuera
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 089.

Quadra: 040.

Índice Fiscal: R\$ 948,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 12/20/2016 às 19:52:53 sob o número 01112/2020 do Sate Bacul@pato.procoad.com.br. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

3.5. Circunvizinhança

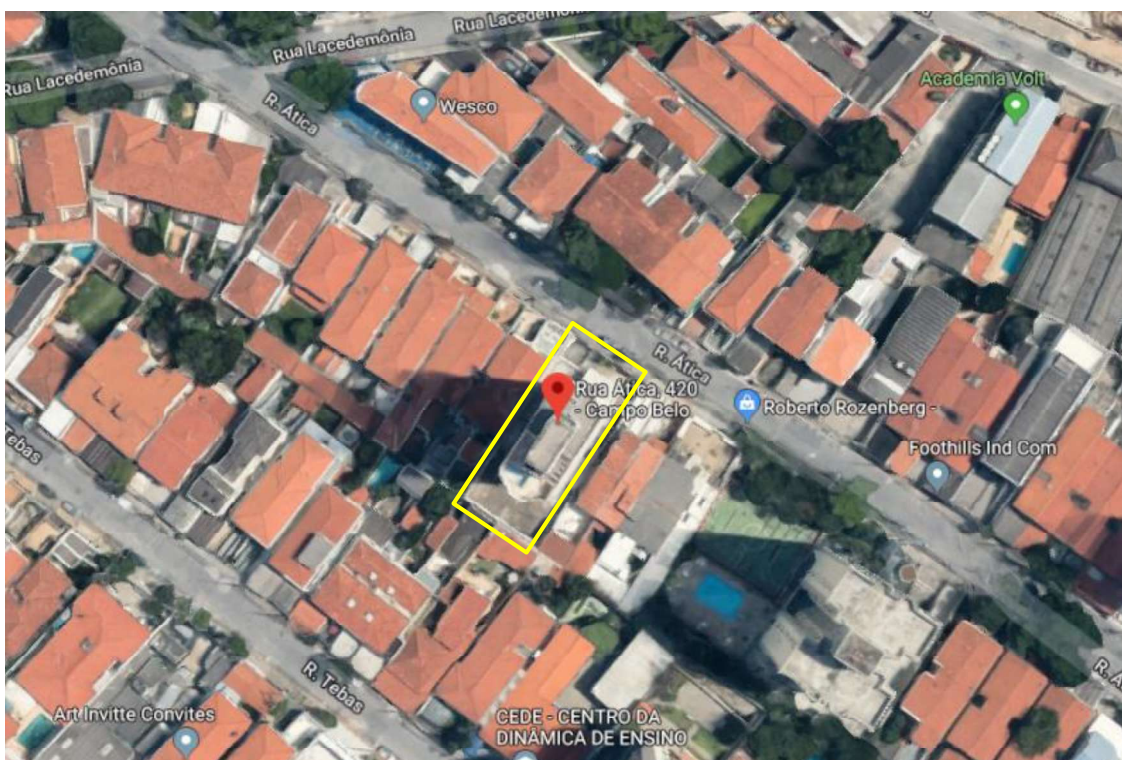
O imóvel localiza-se na região sul da capital, distando cerca de 12,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de edifícios residenciais, geralmente de padrão médio a alto, e construções para uso comercial e de prestação serviço. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Washington Luís (Corredor Norte-Sul), o Aeroporto de Congonhas e o Parque do Chuvisco.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR	X	
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE	X	
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X	
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número 0111712/2020 do ICA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA8888888888.



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Saint Marteen apresenta frente de 17,30m para a Rua Ática, encerrando a área total de 656,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

O Condomínio Edifício Saint Martin apresenta 18 anos e é constituído por bloco único, com 15 andares de apartamentos, com 04 apartamentos por andar, totalizando 60 unidades habitacionais, mais térreo e 16º andar de lazer.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Ática. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB889697.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	16 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	18 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

A edificação está implantada de forma a manter recuo de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra Miracema, concreto e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 13 do 1º andar**.

Como itens de lazer o condomínio oferece: piscina e sauna, na cobertura do edifício, e salão de festas, no térreo. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 12/02/2020 às 10:52:53, sob o número 101112/2020 do OAB/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004408-20.2020.8.26.0003 e código CA88888888.

serviço e 01 social.

O hall social, no pavimento térreo, apresenta piso revestido por granito, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 192/193, e entrega de notificação por escrito no local.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar à área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

As pesquisas realizadas permitiram constatar que os apartamentos-tipo do Ed. Saint Marteen são constituídos por sala com varanda, cozinha com área de serviço, banheiro e dormitório.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 149.879** do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 13**, do 1º andar do **CONDOMÍNIO SAINT MARTIEEN**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 35,03m²;
Áreas comuns (c/ 01 vaga)	= 43,359m²;
Área Total	= 78,389m²;
Fração ideal de terreno	= 1,6667%.

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: médio, coef. médio, Pc = 1,926 R₈N
- Idade aparente: 15 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,820

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍO SAINT MARTEEN e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 12/12/2020 às 19:52:53, sob o número 1011712/2020 do IBAPE/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍO SAINT MARTIN, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **outubro de 2019**, o valor unitário de **R\$ 7.682,69/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$$V = S \times q, \text{ onde:}$$

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 35,03\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.682,69/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 269.124,55$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 11/12/2020 às 19:52:53, sob o número IBR 11712/2020-49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 270.000,00
(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)
OUTUBRO/2019

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

- Caracterização do Imóvel Avaliando: Adoção de situação paradigma
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 09
- 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
- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 17/12/2020 às 19:59:53, sob o número 10111712/2020-49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 09 pontos (item 1 – 1 pt, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao grau de precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Heitor Ferreira Tonissi, em 17/12/2020 às 10:52:53, sob o número 10111712/2020 do CAU e código 0004468-20.2020.8.26.0703 e código 0A888BEE7. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código 0A888BEE7.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e áreas vistoriadas; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 15 de outubro de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 8ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 15/10/2019 às 19:52:53 sob o número 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CA88888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CA88888888.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Condomínio Edifício Saint Marteen, situado à Rua Ática, nº 420, Campo Belo, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo-SP.



Foto 01



Foto 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 pelo sistema de validação de assinaturas digitais do IABR - Instituto Brasileiro de Arquitetura e Urbanismo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CA88888888.



Foto 03



Foto 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número WAFBB2D79274128674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888887.

Fotos 05 a 15. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Saint Marteen.



Foto 05



Foto 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número WAFBB2D7D922741286674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.



Foto 07



Foto 08



Foto 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 12/20/2020 às 19:52:53 sob o número 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.



Foto 10



Foto 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 12/20/2020 às 19:52:53 sob o número 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CA88888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CA88888888.



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 12/20/2020 às 19:52:53 sob o número ICP-Brasil 0004468-22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-22.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

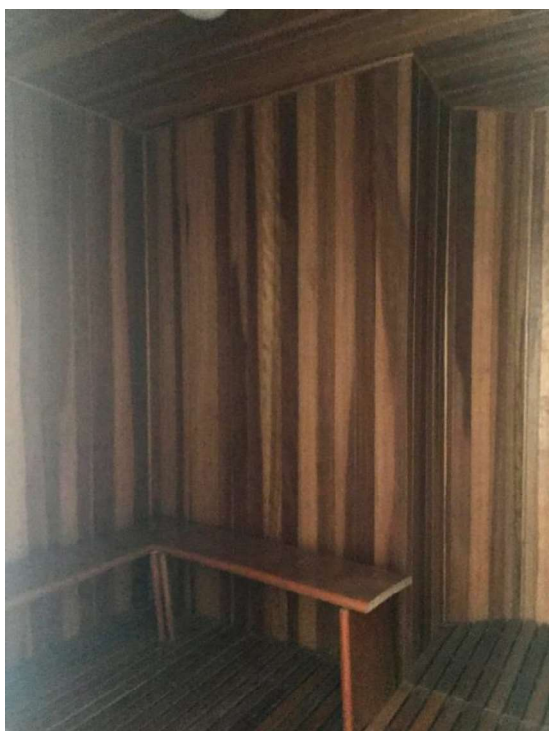


Foto 15



Foto 16

Fotos 17 a 19. Vistas gerais da garagem do Condomínio Saint Marteen.



Foto 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 12/02/2020 às 19:59:55 sob o número de documento 0117/2020-03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-22.2020.8.26.0003 e código CAB88BDF7.

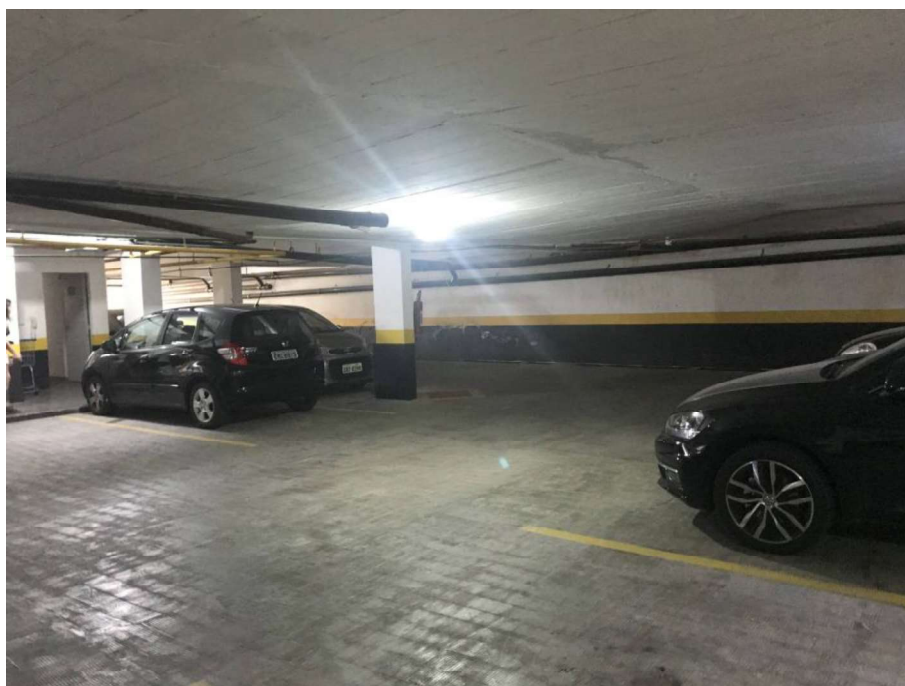


Foto 18



Foto 19

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número de documento 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB8888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB8888888.

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA ÁTICA, Nº 420, APTO. 13, JARDIM BRASIL, NO 30º SUBDISTRITO DO IBIRAPUERA, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica

de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [V_{uc} \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)]$, onde:

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

V_{uc} = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Ática, nº 420, apartamento 13, no 1º andar do Condomínio Edifício Saint Marteen, Jardim Brasil, no 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP

- Padrão construtivo: médio, com elevador, Pc = 1,926R₈N

- Idade aparente: 15 anos

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,820

- Índice Fiscal = 948,00, para o exercício fiscal de 2014

- Área privativa: 35,03m²

- Vagas de garagem: 01 vaga

ELEMENTO Nº 01

Localização: Rua Ática, nº 420, Campo Belo, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 948,00

Situação: apartamento com varanda, 01 dormitório e 01 vaga de garagem no Condomínio Edifício Saint Martin

Área Privativa: 35,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,753

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista

Informante: Laert de João Imóveis – (11) 5091-3199

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.000,00/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 9.184,54/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 pelo navegador Internet Explorer. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.

ELEMENTO Nº 02

Localização: Rua Ática, nº 210, Campo Belo, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 961,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Bariloche

Área Privativa: 65,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,610

Valor Ofertado para Venda: R\$ 460.000,00, à vista

Informante: Wagner – Imobiliária Scheid (11)55644044

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.369,23/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 6.947,62/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/10/2019 às 19:52:53 sob o número 01117120220-8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.

ELEMENTO Nº 03

Localização: Rua Ciridião Durval, nº 78, Vila Paulista, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 872,00

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Concorde

Área Privativa: 40,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 35 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,553

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: Lucinéia – Imobiliária Elima (11) 5566-3916

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.625,00/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 6.360,39/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/10/2019 às 19:52:53 pelo navegador Internet Explorer. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB888888888.

ELEMENTO Nº 04

Localização: Rua Ipiranga, nº 550, Jardim Aeroporto, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 1.310,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Jardins do Aeroporto

Área Privativa: 48,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,820

Valor Ofertado para Venda: R\$ 397.000,00, à vista

Informante: LIVIMA Imóveis – (11) 99648-4953

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.443,75/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 7.443,75/m²



ELEMENTO Nº 05

Localização: Rua Ipiranga, nº 550, Jardim Aeroporto, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 1.310,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Jardins do Aeroporto

Área Privativa: 48,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: regular (c)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,858

Valor Ofertado para Venda: R\$ 423.000,00, à vista

Informante: Adriano – Imobiliária 2AP (11) 4702-3031

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.931,25/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 7.826,59/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 pelo navegador Internet Explorer. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888888.

ELEMENTO Nº 06

Localização: Rua Ipiranga, nº 456, Jardim Aeroporto, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 1.360,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Vero Campo Belo

Área Privativa: 49,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: regular (c)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,904

Valor Ofertado para Venda: R\$ 390.000,00, à vista

Informante: Claudio – CFR Imóveis (11)4371-2765

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.163,27/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 6.931,91/m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número 0111720220-8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB8888888.

ELEMENTO Nº 07

Localização: Rua Ipiranga, nº 456, Jardim Aeroporto, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 1.360,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Vero Campo Belo

Área Privativa: 49,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,864

Valor Ofertado para Venda: R\$ 459.000,00, à vista

Informante: Marcia – Imobiliária Practical (11) 5532-8100

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.430,61/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 8.309,56/m²



ELEMENTO Nº 08

Localização: Rua Lacedemônia, nº 540, Jardim Brasil, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 985,00

Situação: apartamento com varanda, 01 dormitório e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Smart Vila Mascote

Área Privativa: 53,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 05 anos

Estado de conservação: regular (c)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,945

Valor Ofertado para Venda: R\$ 590.000,00, à vista

Informante: Uelber – City SP Negócios Imobiliários (11) 5011-3031

Origem: local.

Data: outubro/2019

Q8 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.018,87/m²

Q8 homogeneizado: R\$ 9.674,59/m²



ELEMENTO Nº 09

Localização: Rua Lacedemônia, nº 587, Jardim Brasil, São Paulo – SP

Índice Fiscal: 987,00

Situação: apartamento com varanda, 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Edifício Concorde I e II

Área Privativa: 60,00 m²

Padrão construtivo: médio, Pc = 1,926 R₈N

Idade aparente: 35 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,553

Valor Ofertado para Venda: R\$ 382.000,00, à vista

Informante: Wagner – Imobiliária Scheid (11)55644044

Origem: local.

Data: outubro/2019

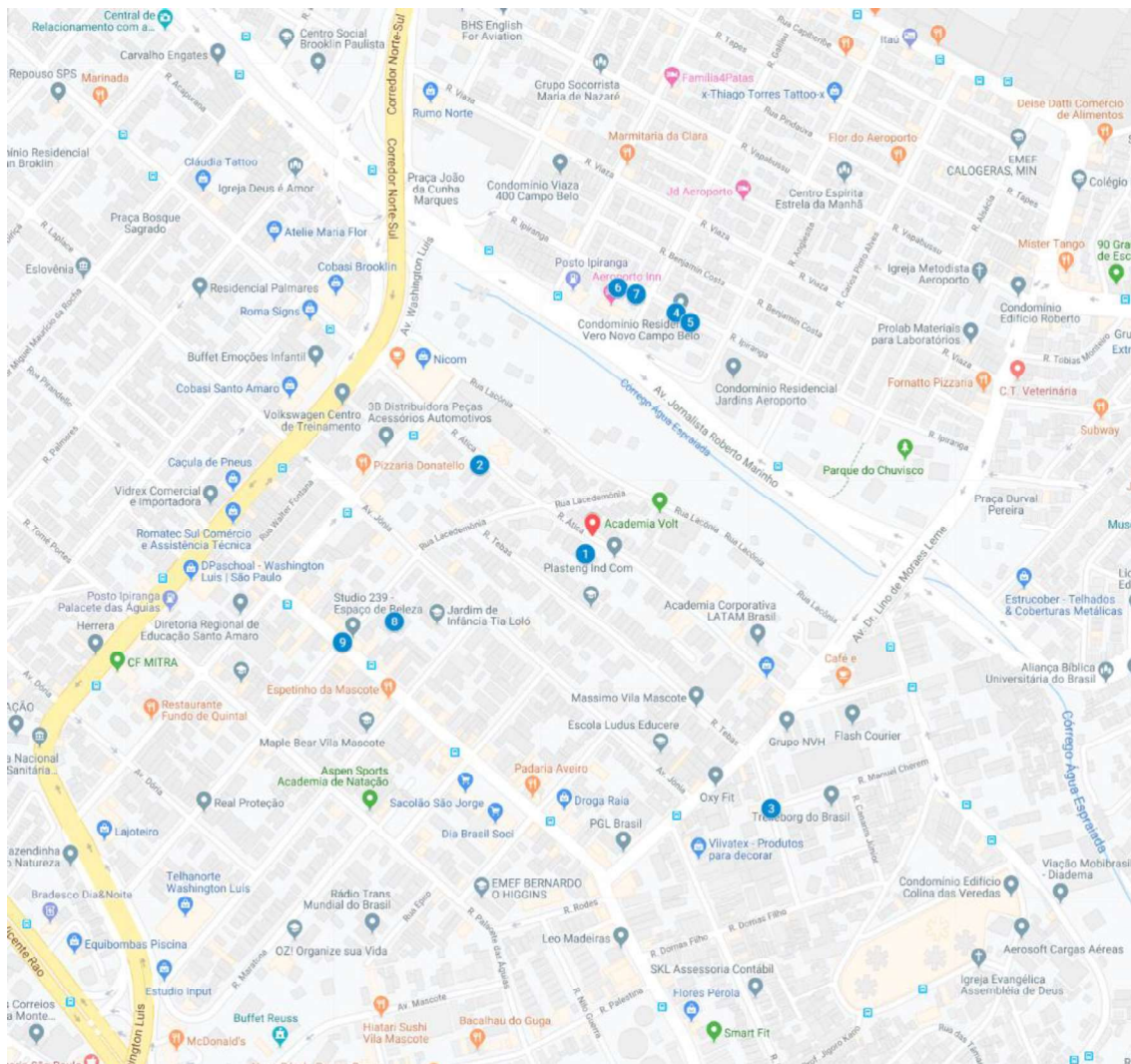
Q9 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.730,00/m²

Q9 homogeneizado: R\$ 6.465,39/m²



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/10/2019 às 19:52:53 sob o número 01112/2020-03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB8888888.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



 imóvel avaliando

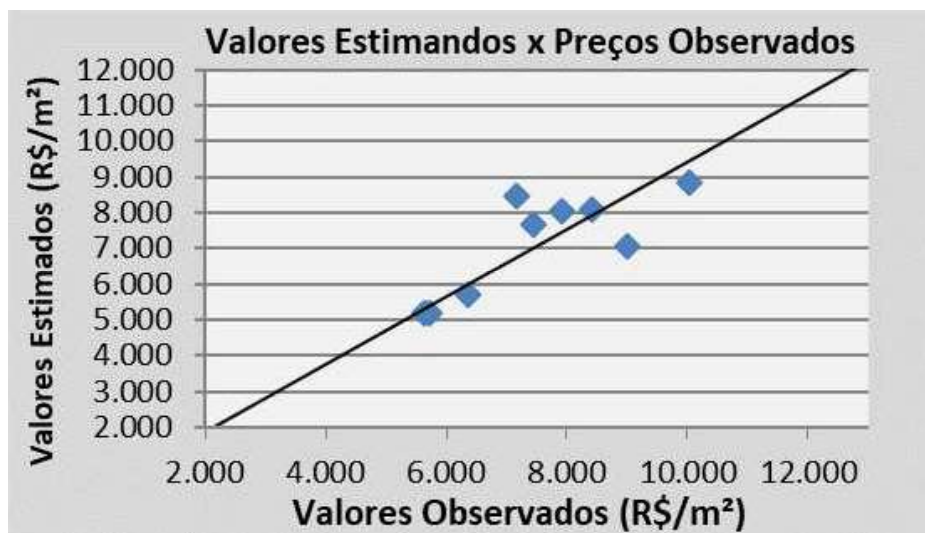
 imóveis comparativos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 11/12/2020 às 19:59:53, sob o número 1044468-20. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																			
E	Dados dos Imóveis						Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	Vu corresp. à construção (R\$)	Fatores aplicáveis às benfeitorias			Fatores aplicáveis ao terreno				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)		
	Valor (R\$)	Índice Fiscal (CUB-R\$/m²)	Custo unitário da construção (R\$/m²)	Índice do padrão construtivo	Foc	Área privada (m²)			Fator Oferta	Fu corresp. à construção (R\$)	Fu1 (R\$/m²)	Fu2 (R\$/m²)	Fu3 (R\$/m²)	Vu corresp. ao terreno (R\$)	Fator Localização - Fl			Fator final resultante	
Avallando	948,00	1,926	0,820	0,820	35,03														
1	350.000,00	948,00	1.430,04	1,926	0,753	35,00	0,9	9.000,00	1,09	184,54	9.184,54	6.926,04	1,00	0,00	9.000,00	1,021	9.184,54	1	9.184,54
2	460.000,00	961,00	1.430,04	1,926	0,610	65,00	0,9	6.369,23	1,34	578,39	6.947,62	4.689,13	0,99	-62,43	6.305,90	1,091	6.947,62	1	6.947,62
3	250.000,00	872,00	1.430,04	1,926	0,553	40,00	0,9	5.625,00	1,48	735,39	6.360,39	4.101,90	1,09	957,50	5.992,50	1,131	6.360,39	1	6.360,39
4	397.000,00	1.310,00	1.430,04	1,926	0,820	48,00	0,9	7.443,75	1,00	0,00	7.443,75	5.185,26	0,72	-1.432,97	6.010,98	1,000	7.443,75	1	7.443,75
5	423.000,00	1.310,00	1.430,04	1,926	0,858	48,00	0,9	7.931,25	0,96	-104,66	7.826,59	5.568,10	0,72	-1.598,67	6.292,58	0,987	7.826,59	1	7.826,59
6	390.000,00	1.360,00	1.430,04	1,926	0,904	49,00	0,9	7.163,27	0,91	-231,36	6.931,91	4.673,42	0,70	-1.415,77	5.747,49	0,968	6.931,91	1	6.931,91
7	459.000,00	1.360,00	1.430,04	1,926	0,864	49,00	0,9	8.430,61	0,95	-121,19	8.309,42	6.050,93	0,70	-1.933,98	6.597,54	0,986	8.309,42	1	8.309,42
8	590.000,00	985,00	1.430,04	1,926	0,945	53,00	0,9	10.018,87	0,87	-344,28	9.674,59	7.416,10	0,96	-279,57	9.740,29	0,966	9.674,59	1	9.674,59
9	382.000,00	987,00	1.430,04	1,926	0,553	60,00	0,9	5.730,00	1,48	735,39	6.465,39	4.206,90	0,96	-166,23	5.562,77	1,128	6.465,39	1	6.465,39
Média								7.523,55			7.682,69				6.815,65		7.682,69		
Desvio Padrão								1.486,84			1.174,10				1.494,21		1.174,10		
CV								19,8%			15,3%				21,9%		15,3%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 13:52:53 sob o número 10117120200303. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0003 e código CA88888888.

lim. inferior: -30% =	R\$ 5.377,88
lim. superior: +30% =	R\$ 9.987,49
Média Saneada = R\$	7.682,69
lim. inferior: -30% =	R\$ 5.377,88
lim. superior: +30% =	R\$ 9.987,49
Desvio Padrão: s =	1.174,10
n =	9
Intervalo de Confiança: e=	546,67
Lim Min =	R\$ 7.136,02
Lim. Max =	R\$ 8.229,35
Coef. de Variação =	15%
Coef. Student: t =	1,397



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número 01112/2020 do Baul@ppl@br.com.br. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0700 e código CAB8888888.

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 9.184,34/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.947,62/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 6.360,39/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 7.443,75/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 7.826,59/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 6.931,91/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 8.309,42/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 9.674,59/m²

Elemento Nº 09 = R\$ 6.465,39/m²

Média = R\$ 7.682,69/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.987,49/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 5.377,88/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 7.682,69/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número UEN 11720220-83. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CA88888888.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 1.174,10/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 1.174,10/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.682,69/\text{m}^2 = 15\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(8), (10\%) = 1,397$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,397 \times \text{R\$ } 1.174,10/\text{m}^2) / 9^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 546,67/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.682,69/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 546,67/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **outubro/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 7.682,69/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 11/12/2020 às 19:52:53 sob o número UME10117202003 0117202003 19:52:53 sob o número UME10117202003 0117202003 e código CAB8888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0003 e código CAB8888888.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP.

Ref.: PROCESSO Nº 0004164-40.2017.8.26.0704

Cumprimento de Sentença - Prestação de Serviços

Requerente: SEB Sistema Educacional Brasileiro Ltda.

Requerido: Marcelo Pires Bettamio

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico vem mui respeitosamente requerer o levantamento dos seus honorários periciais já depositados a fls. 188 / 189.

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido para o recebimento do respectivo valor.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ): 0004164-40.2017.8.26.0704

Nome do beneficiário do levantamento: HEITOR FERREIRA TONISSI

Perito: HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU: A 20700-4

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial – 50% final (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Fl. 188 / 189

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$5.570,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, em 12/12/2020 às 19:52:53, sob o número 0004164-40.2017.8.26.0704 e código CAB8888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004164-40.2017.8.26.0704 e código CAB8888888.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

CPF: 263.725.108-55

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil Ag.: 6815-2 cc: 759601-4

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e permanece à disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2019.



ARQ. HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

16ª turma – Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e Capital, desde 1997

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI em 16/10/2019 às 19:52:53 sob o número 01112/2020 do BaulBapto.pptocadocadto 01112/2020 do BaulBapto.pptocadocadto 01112/2020 do BaulBapto.pptocadocadto 01112/2020 do BaulBapto.pptocadocadto. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-20.2020.8.26.0703 e código CAB8888857.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 270.000,00

Data inicial: 10/2019

Data de atualização: 05/2021

Valor atualizado: R\$ 296.662,10

O valor R\$ 270.000,00 de 10/2019 atualizado até 5/2021 é R\$ 296.662,08.

* 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%)