

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE SANTO AMARO, SÃO PAULO**

**Processo Nr.:1013280-59.2016.8.26.0002**

**Reclamante: ELIVANETE HERCULANO ROSA DE LIMA**

**Reclamado: MARCOS MOREIRA DE LIMA, ROSINES MOREIRA DE LIMA,  
e INÊS MOREIRA DE LIMA**

**EDMUNDO REBELLO MIKUI**, *engenheiro civil, portador do CREA nº 115863, e Administrador de Empresas, portador do CRA nº 147544, RG nº 7.991.043-9, cpf. nº 029.841.398/10, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.*

---

**CONTATO SÃO PAULO:**

*Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.*

*E-mail: mikui.pericias@gmail.com*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 1 OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado para uma edificação situada a Rua Eugênio Stapf, 278, bairro Capão Redondo, São Paulo Capital. Contribuinte 165.185.0020-5, Índice Fiscal R\$ 142,00

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade.

Para efeito deste laudo, são adotadas, no que não conflitarem, as definições constantes da Norma ABNT NBR14653-2:2011

### 2 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em 06/04/2017, sendo acompanhada por representantes das duas partes, a **Sra. Elivanete de Lima**, (requerente), e **Sr. Marcos M. de Lima**, (requerido), sendo que argui o Sr. Marcos quanto a presença de sua assistente técnica, e este afirmou que não havia necessidade de sua presença.

A fim de cumprir a orientação da decisão da fls. 114, desenvolvi os seguintes procedimentos que estão relatados no ANEXO I, a partir da página 28 deste laudo.

Trata-se de terreno medindo 8 metros de frente por 25m de fundo encerrando um retângulo com 200m<sup>2</sup> de área.

A frente para a rua encontra-se a garagem coberta com capacidade para 3 veículos fechados através de portões e uma escada que dá acesso ao 1º piso. Tal garagem é coberta através de laje com revestimento cerâmico o que deixa ao andar superior desta um espaço para terraço, medindo aproximadamente 5m x 7m

**Descrição Externa:**

Edificação com aparente idade de 30 anos, pintura sobre reboco, esquadrias variadas em ferro, madeira e alumínio não constituindo um padrão fixo de arquitetura, mostrando que foi edificado primeiramente um pavimento, e após um período de uso construído o de cima.

Na edificação em questão, 1º e 2º pisos, tem um sobrado a frente onde encontramos 2 residências independentes e mais duas edículas na parte do fundo do terreno também independentes, o que possibilita a moradia de quatro famílias fato este atestado no local.

Pelo que verificamos nos arredores esta maneira de edificar várias habitações no mesmo terreno é bem comum.

**Descrição interna**

Casa 1, 1º piso casa da frente:

Sala, 2 quartos, cozinha e banheiro medindo aproximadamente 8,50m x 6,80m

Casa 2, 2º piso casa da frente: (pouco maior), acesso através de corredor lateral com escada:

Sala, 2 quartos, cozinha medindo aproximadamente 8,50m x 6,80m mais uma faixa sobre o corredor lateral de 4,50m por 1,20m onde encontram-se a dispensa e o banheiro

Edícula 1, 1º piso:

Cozinha / Sala, 1 quarto e banheiro medindo aproximadamente 8,00m x 4,40m

Edícula 2, 2º piso:

Cozinha / Sala, 1 quarto e banheiro medindo aproximadamente 8,00m x 4,40m com acesso por escada

Estimamos através de medições no local que a área total edificada é de 230 m<sup>2</sup>

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---



Fachada principal

---

**CONTATO SÃO PAULO:**

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

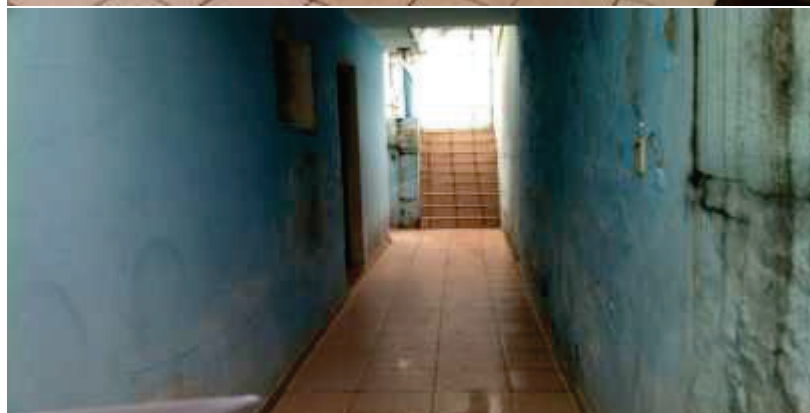
E-mail: [mikui.pericias@gmail.com](mailto:mikui.pericias@gmail.com)

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---



---

**CONTATO SÃO PAULO:**

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: [mikui.pericias@gmail.com](mailto:mikui.pericias@gmail.com)

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---



*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---



*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

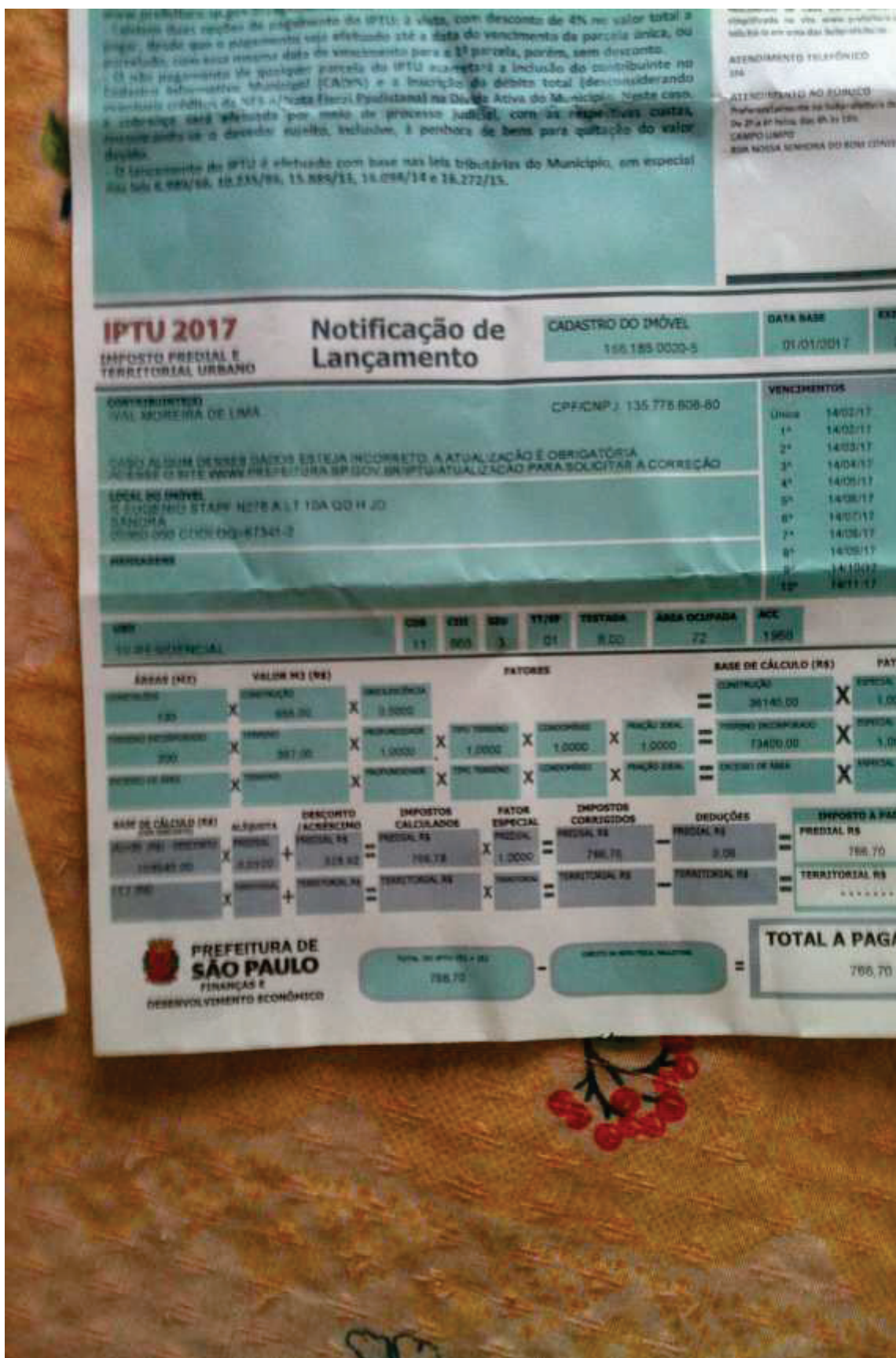




Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



CONTATO SÃO PAULO:

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

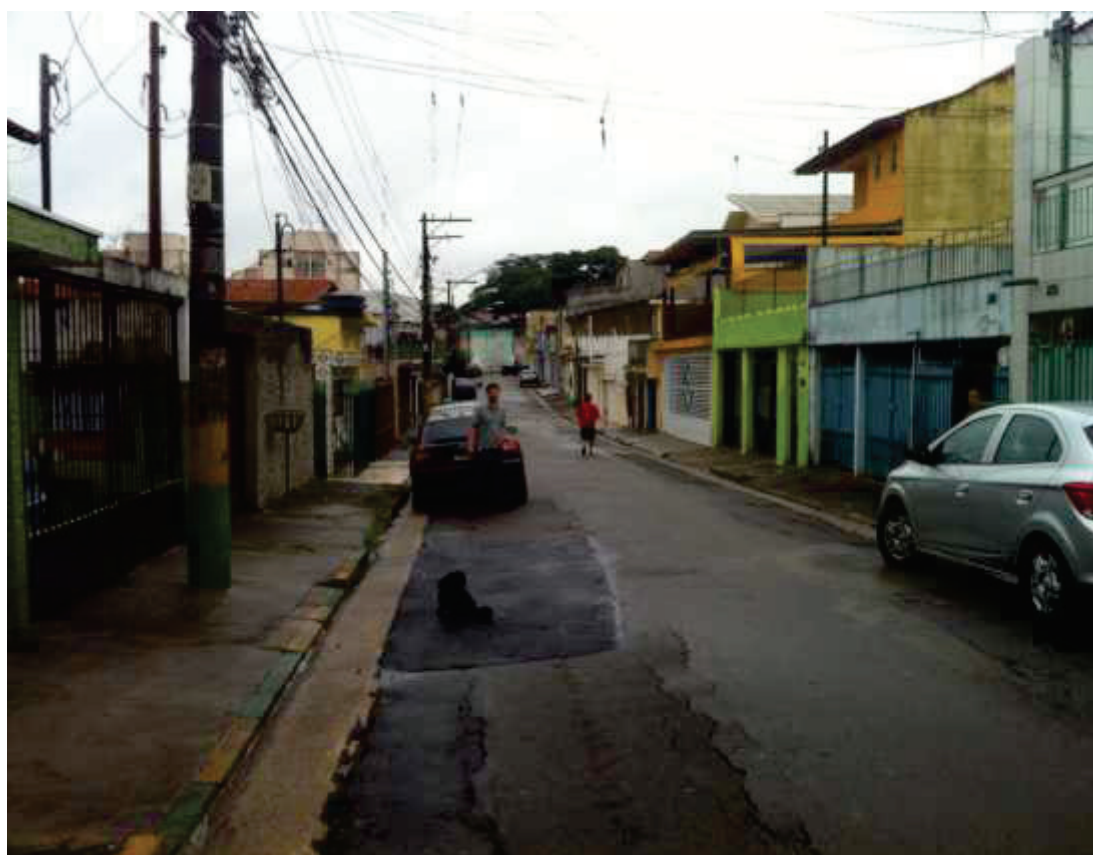
---

#### Descrição vizinhança:

Trata-se de bairro periférico da cidade de São Paulo, com proximidade a terminal de Ônibus, Metrô, Shopping Center, escolas centros comerciais diversos, bares, restaurantes padaria, igrejas, postos de saúde, cartórios etc.

Ruas pavimentadas em torno com serviços públicos disponíveis, tal como água, esgoto, luz, internet, tv a cabo, telefonia, porém sem gás canalizado.

A rua em questão é plana, porém as vizinhas são com declives/aclives



#### Escolha da metodologia:

---

*CONTATO SÃO PAULO:*

*Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.*

*E-mail: mikui.pericias@gmail.com*

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, optamos por utilizar o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Diagnóstico de mercado:

O mercado imobiliário vem se ajustando a forte recessão econômica do País, dois anos de PIB negativo, fato este que dificulta a comercialização de bens desta natureza pois os valores envolvidos são elevados e o poder aquisitivo vem sendo reduzido por vários fatores ou seja, o BOOM imobiliário dos anos 2012 e 2013 já não é realidade.

Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

O imóvel em questão pertence à 2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

#### Pesquisa de dados

Esta etapa do processo avaliatório compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais, privilegiando sempre que possível, comparações que tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.



*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

Elementos pesquisados:

- 1- Casa assobradada à Rua Luiz Penido Bournier, 508 com terreno de 8m x 20m = 160m<sup>2</sup> toda edificada; Contato Sra. Amélia Lessa proprietária valor pedido de R\$ 480.000,00. Contribuinte: 166 090 0060-2, Índice Fiscal R\$ 135,00



*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

- 2- Casa assobradada à Rua Luiz Penido Bournier, 504 / 502 com terreno de 8m x 20m = 160m<sup>2</sup> toda edificada, valor pedido R\$ 600.000,00  
Contato Filha da Sra. Amélia Lessa, Marcia tel. 11-75722888 proprietária com 3 casas no local, sendo um espólio Contribuinte: 166 090 0061-0, Índice Fiscal R\$ 135,00







*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

3- Casa a Rua Luiz Penido Bournier, 183 com terreno medindo 3,5m x 25 = 87,5m<sup>2</sup>, contendo construção de 157m<sup>2</sup>

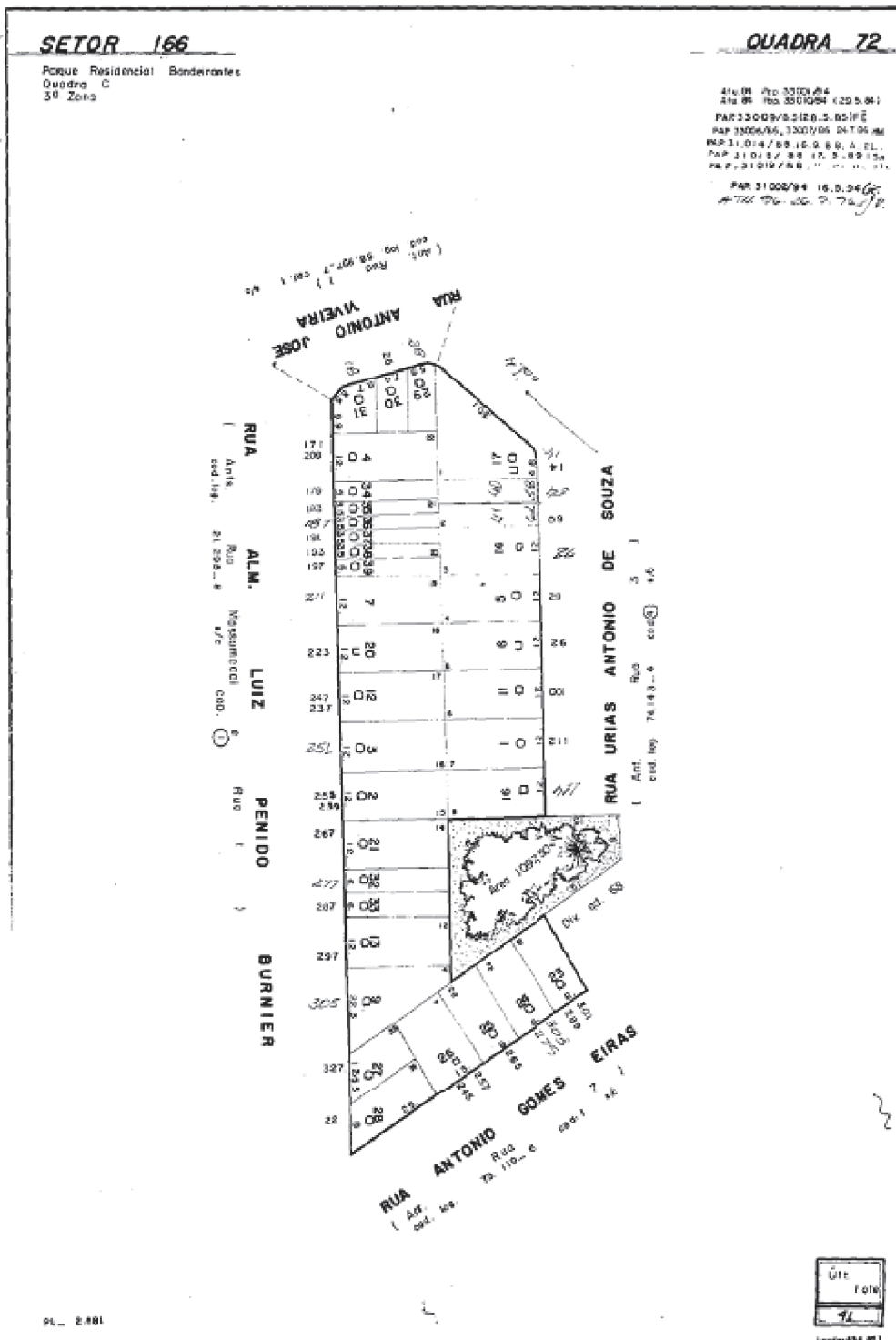
Valor pedido R\$ 370.000,00 contato proprietária Sra. Fátima tel. 5511-8353  
Contribuinte: 166 072 0035-3 Índice Fiscal R\$ 176,00



Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



CONTATO SÃO PAULO

Telefone: (11) 5072-0000, 5000-2553.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

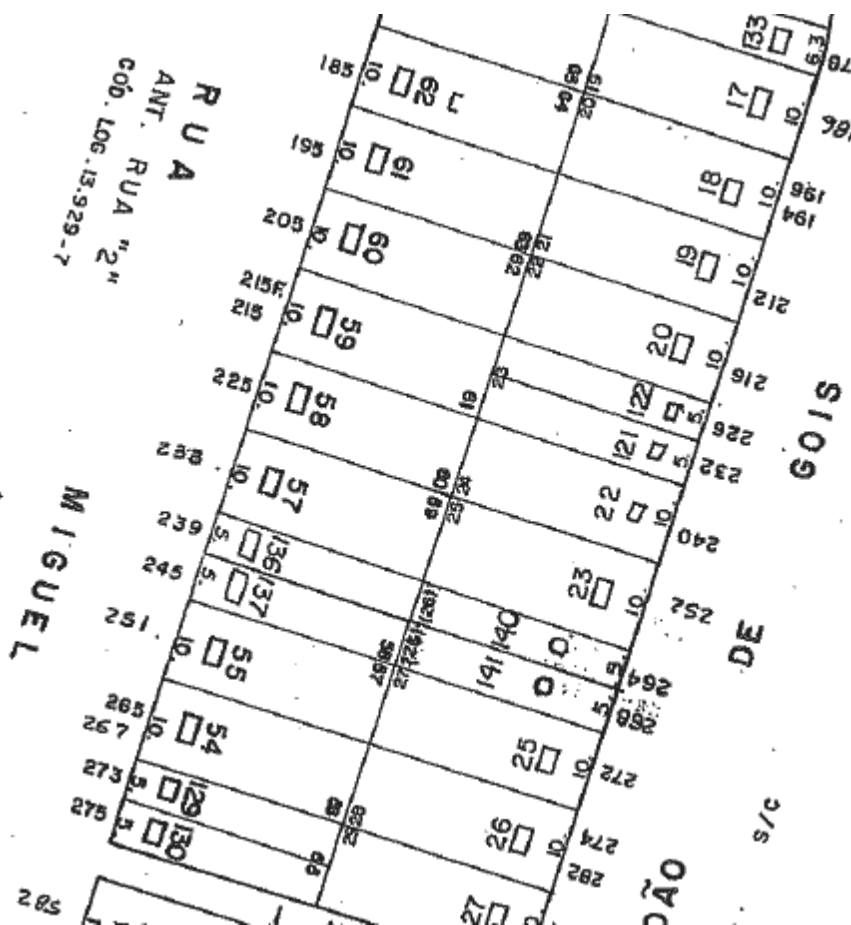
- 4- Casa a rua João de Gois, 216 com terreno medindo 10m x 25m e construção conjunta de 250m<sup>2</sup> em 2 edificações contato Sr. Antônio tel. 5513-8973. Contribuinte: 166 098 0020-1 Índice Fiscal R\$ 140,00



Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.

Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.

Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



- 5- Sobrado a Rua Antônio Costa Ernesto, com terreno de 7m x 20m = 140m<sup>2</sup> e área construída de 150m<sup>2</sup>, Valor pedido R\$ 390.000,00 contato Sr. Claudio Prates tel. 11-985343523 Cep. 05861-000, Índice Fiscal R\$ 162,00
- 6- Imobiliária Rodrigues Maia tel. 34620500 anuncia casa com 4 dormitórios de 250m<sup>2</sup> por R\$ 550.000,00 e referencia de R\$ 2.200,00 / m<sup>2</sup>
- 7- Sobrado com 180m<sup>2</sup> de construção, 4 dormitórios valor pedido R\$ 500.000,00 Cep. 05861-310 proprietária Eliane de Sousa Costa tel. 11-983833150 Rua Gonçalves dos Santos Índice Fiscal R\$ 128,00

- 8- Corretor da região Sr. Fernando Estevam Rua Beatriz Regina, 40, tel. 4135-3942

### **Tratamento por Fatores:**

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são, levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será homogeneizado.

- Localização;

- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

- Fatores padrão construtivo e depreciação.

#### Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

#### Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro.

#### Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2$

$P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)$$

p

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a

fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[ \left( \frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left\{ \left[ 1 - \left( \frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right]^p \right\} \cdot \left( \frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]$$

Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

b) Testada: função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

## **PLANILHA DE CÁLCULO**

Abaixo anexo a planilha com os cálculos e o valor final encontrado para o imóvel em questão e que foi arredondado para:

Corrigindo-se para setembro de 2017

<b>INDICES TJSP</b>	
set/17	67,026129
abr/17	66,839575
<b>VALOR ATUA</b>	<b>599.715,81</b>

**R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)**

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

FATORES DE AVALIAÇÃO									
Elemento avaliando m2	200						média de fiscal		
Idade do avaliando	30						146,00		
Critério de Heidecke estado	3 reparos simples						Media +30%		
Profundidade min	25						189,80		
Profundidade max	40						Media -30%		
frente de referencia	10						102,20		
Media depreciado	1.561,11						Todos os dados		
Desvio padrão	384,11						são pertinentes		
Min	1.177,01								
Max	1.945,22								
Indice Fiscal	142,00								
Valor Homogeneizado R\$/m2	2.368,91								
Valor do Avaliando	544.849,71								
Comparação	Valor pedido	Terreno	Area constr	Frente proj	Profundida	Indices Fisca	Valor / m2	IDADE	
Avaliando		200,00	230,00	8,00	25,00	142,00		30	
1	480.000,00	160,00	160,00	8,00	20,00	135,00	3.000,00	30	
2	600.000,00	160,00	160,00	8,00	20,00	135,00	3.750,00	30	
3	370.000,00	87,50	157,00	3,50	25,00	176,00	2.356,69	20	
4	550.000,00	250,00	250,00	10,00	25,00	140,00	2.200,00	16	
5	390.000,00	140,00	150,00	7,00	20,00	162,00	2.600,00	20	
6	550.000,00	250,00	250,00	10,00	25,00	-	2.200,00	20	
7	500.000,00	200,00	180,00	8,00	25,00	128,00	2.777,78	20	
Co	Fator Local	F oferta	F area	Fator profund	fator testad	Crit Heihck	Fator deprec	R\$/ m2	Depreciado
Avaliando				1,0000	0,9564	3	34,1		
1	1,05	1,0	0,94574	0,8944	0,9564	3	34,1	2.545,12	1.677,23
2	1,05	0,9	0,94574	0,8944	0,9564	3	34,1	2.863,26	1.886,89
3	0,81	0,9	0,94128	1,0000	0,8106	2	19,1	1.185,03	958,69
4	1,01	0,9	1,05737	1,0000	1,0000	2	16,6	2.121,88	1.769,65
5	0,88	0,9	0,93060	0,8944	0,9311	3	27,9	1.480,58	1.067,50
6	-	0,9	1,05737	1,0000	1,0000	2	19,1	2.093,60	1.693,72
7	1,11	0,9	0,97400	1,0000	0,9564	3	27,9	2.599,33	1.874,12
								Média	1.561,11
								Desvio padrão	384,11



*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

SANEAMENTO DA AMOSTRA			
No presente estudo será adotada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição t de STUDENT			
Conforme NB 502/89, com 80% de confiabilidade			
onde temos 7 amostras e 6 graus de liberdade			
t c =	<b>1,44</b>	Max e Min = média + ou - (tc x desvio / raiz quadr (n-1))	Máximo
			1.770,17
			Mínimo
			1.352,06
devemos descartar amostra 2 e 7 pois são superiores ao máximo			
devemos descartar amostra 3 e 5 pois são inferiores ao mínimo			
t c =	<b>1,89</b>		Nova média
			1.713,53
Comparaçã	Depreciado		Desvio Padrã
			49,29
Avaliando			Máximo
			1.779,41
1	1.677,23		Mínimo
			1.647,66
2			Todos os dados
3			são pertinentes
4	1.769,65		
5			
6	1.693,72		
7			
			Valor Homogeneizado R\$/m
			<b>2.600,20</b>
Média	1.713,53		Valor do Avaliando
			<b>598.046,62</b>
Desvio pad	49,29		

### Quesitos Formulados pela Requerente:

PROCESSO Nº 1013280-59.2016.8.26.0002

ELIVANETE HERCULANO ROSA DE LIMA, já qualificada nos autos da ação de Extinção de Condomínio cumulada com Alienação de Bens, vem, por sua advogada sub assinada, em cumprimento ao despacho de fls., apresentar os quesitos a serem respondidos pelo Sr. Perito:

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel periciado.  
Descrito no corpo do laudo acima.
2. Queira o Sr. Perito esclarecer o estado de conservação do imóvel periciado.  
Descrito no corpo do laudo acima.
3. Queira o Sr. Perito descrever a rua em que está localizado o imóvel periciado.  
Descrito no corpo do laudo acima. foto ilustrativa na página 10 e croqui da prefeitura de SP na página 13.

**CONTATO SÃO PAULO:**

Telefone: (11) 98272-7666, 30887255.

E-mail: mikui.pericias@gmail.com

4. Queira o Sr. Perito descrever os imóveis vizinhos ao imóvel periciado e o estado de conservação dos mesmos.  
Descrito no corpo do laudo acima, acompanhada de fotos ilustrativas
5. Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel periciado possui alguma característica que acarrete em desvalorização imobiliária.  
Sim, seu estado de conservação requer reformas, e isto foi devidamente levado em consideração no tratamento por fatores, no que se refere a depreciação física utilizando-se o **“Critério de ROSS-HEIDECKE”**
6. Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel está descrito na CRI tal qual se encontra construído e com a exata metragem.  
Não está corretamente descrito, e este fato é bem comum neste tipo de região onde as pessoas vão ampliando suas edificações, mas não levam a registro. A área levantada é de 230m<sup>2</sup> e o IPTU mostra outro valor 130m<sup>2</sup>
7. Na hipótese de a resposta ao quesito 6 ser negativa, queira o Sr. Perito esclarecer se isto acarreta desvalorização imobiliária.  
Esclarecido na resposta 6.
8. Queira o Sr. Perito informar o valor do m<sup>2</sup> do imóvel periciado.  
R\$ 2.600,00 / m<sup>2</sup>
9. Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado do imóvel periciado.  
R\$ 600.000,00 com referência a setembro de 2017.
10. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado do imóvel corresponde ao valor de venda praticado no momento naquela localidade.  
O valor foi apurado por método comparativo com outras edificações similares e utilizou-se o tratamento por fatores para homogeneizar a amostra, ponderando as características de cada um, inclusive utilizou-se o fator de oferta de 0,9 para vários itens da amostra e 1,0 para o imóvel de nº 1 pois o proprietário afirmou que aceitaria este valor como mínimo, ou seja, não era valor pedido e sim valor realmente pretendido como condição mínima para fechar o negócio.
11. Queira o Sr. Perito informar o valor do m<sup>2</sup> pelo qual o último imóvel da rua onde está localizado o imóvel periciado foi vendido.

*Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.*

*Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.*

*Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.*

---

Resposta: Prejudicada, necessitaria saber qual imóvel foi o último a ser negociado, informação que o cartório não fornece, e por quanto foi passado a sua escritura, isto é, se foi passada alguma e se seu valor seria verdadeiro.

Neste laudo foram usados elementos bibliográficos:

Livro “Eng. Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunaman, editora PINI

Norma do IBAPE

Norma ABNT

Este laudo contém 31 folhas, incluindo o anexo I, impressas somente no rosto e 14 fotografias e vários croquis de plantas da PMSP, assinadas digitalmente.

Solicito a juntada aos autos do processo

Nestes Termos

Pede e espera deferimento

São Paulo, 15 de setembro de 2017

**Edmundo Rebello Mikui**

**CRA nº 147544 e CREA nº 115863**

**EDMUNDO REBELLO**  
**MIKUI:02984139810**

Assinado de forma digital por

EDMUNDO REBELLO

MIKUI:02984139810

Dados: 2017.09.25 17:37:58 -03'00'

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 600.000,00

**Data inicial:** 09/2017

**Data de atualização:** 09/2021

**Valor atualizado:** R\$ 730.060,75

O valor R\$ 600.000,00 de 9/2017 atualizado até 9/2021 é R\$ 730.060,72.

\* 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%)