



SERVICIOS TÉCNICOS DE ADMINISTRAÇÃO LTDA  
RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, 107 - FONES: (13) 3237-7303 / 3237-7368 - SANTOS  
C.Q.C. 58.268.745/0001-20 FILIADA A ADIBAS INSC.MUN. 17.154  
E-MAIL - sarta@sertaltda.com.br SITE - www.sertaltda.com.br

**TERMO DE AVALIAÇÃO**

Atendendo à solicitação formulada, apresentamos nossa avaliação do imóvel situado à Avenida Bartolomeu de Gusmão, 57 – apartamento 76 – Bloco Uruguai, na cidade de Santos, estado de São Paulo.

Os dados considerados foram:

- Apartamento com 41,48m<sup>2</sup> de área construída, contendo sala, dormitório, banheiro, cozinha ao estilo quitinete e área de serviço, com direito de uso de uma vaga coletiva na garagem condominial (com vagas coletivas insuficientes à quantidade de unidades do Condomínio);
- Apartamento situado no Condomínio Jardim América, assistido por elevadores e portaria em período integral e localizado defronte à orla da praia, em ponto privilegiado no bairro do Embaré. O edifício está próximo a opções essenciais de comércio (incluindo supermercado de grande porte), é assistido pelo sistema de fornecimento de energia elétrica, pela rede de água e esgoto e pelo sistema de transporte público.

Considerando tais informações, e com a realização da devida análise de mercado, avaliamos o valor de venda do bem em R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos, com os elevados protestos de estima.

Santos/SP, 21 de julho de 2020.

SERTA – Serviços Técnicos de Administração Ltda.  
Rafael de Oliveira Peres Domingues – CRECI/SP 72.537



7º TABELIAO DE NOTAS

7º Tabelionato de Notas de Santos R. Euclides da Cunha, 78 - GONCALA Santos - SP - CEP 13065-100 TEL: (13) 3393-6008

reconheço, em documento seu valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: RAFAEL DE OLIVEIRA PERES DOMINGUES (117831), Dou SANTOS - SP, 23/07/2020.

Em Teste \_\_\_\_\_ da verdade

ANCLA CLAUDIA DANTE  
Escritora Notarial

Código Seg.: 5051498530480048465731505150 R\$ 6,42.  
VALIDO SOMENTE COM O SELLO COM O SELLO DE AUTENTICIDADE

**AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO**

Localizado em perímetro urbano da cidade de Santos - SP, bairro do Embaré.

**Descrição do imóvel**

**Tipo de imóvel:** Apartamento nº 76 - localizado no 7º andar do prédio denominado "Edifício Uruguay", parte integrante do "Condomínio Jardim América", à Av. Bartolomeu de Gusmão nº 57, apartamento tipo kitchenette, sala/dormitório, wc, e área de serviço, correspondendo à uma área construída de 41,48 m², tendo 01 vaga de garagem coletiva com número de vagas insuficiente no que se refere ao total de apartamentos no edifício. Nas imediações em que o imóvel está localizado, existem escolas, amplo e variado comércio, servido de iluminação pública, rede de água e esgoto, em local de excelente padrão.

**Valor da avaliação do imóvel para a venda:**

**R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

Para o referido valor apresentado, estou aplicando o método comparativo, e comparando diretamente com valores atribuídos à venda de outros imóveis, na mesma região com características e estado semelhante.

Santos, 21 de julho de 2020

  
Jamil Degli Esposti Pereira  
Corretor de Imóveis  
CRECI 47.324



Rua Dr. Germano Melchert 03/53 - Embaré - Santos - SP Tel 3273-6804 - 99172-4641

### TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezado Senhor,

Em atenção ao solicitado, apresentamos a nossa avaliação quanto à comercialização do imóvel situado na Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 57, ap. 76, Bloco Uruguai, bairro Embaré, em Santos/SP, Condomínio Jardim América, conforme descrição e conclusão abaixo:

- Matrícula nº 19.300, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos;
- Composto de uma sala, um dormitório, *kitchenette*, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem no estacionamento coletivo para autos do edifício, cujo número de vagas é insuficiente à quantidade de apartamentos;
- Área construída de 41,48m², conforme descrição em matrícula;
- Edifício disposto de elevadores e portaria em período integral;
- O imóvel se encontra localizado na avenida da orla da praia, via movimentada, dotada de melhoramentos, transporte e serviços públicos, além de diversos comércioos;
- O edifício em que o apartamento se encontra localizado é revestido de pastilhas e se encontra em bom estado de conservação.

Considerando as especificidades do imóvel descritas acima e tendo em vista o estado geral de conservação do apartamento e do edifício, a sua localização, os serviços públicos disponíveis na região e o padrão do logradouro, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**.

Att,

Santos, 23 de julho de 2020.

  
**LUIS FILIPE BRIDI MASOTTI**  
CRECI/SP: 81.834

☎ (13) 3020.1432 - [www.imeveisinovar.com.br](http://www.imeveisinovar.com.br)

Digitalizada com CamScanner

## **Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**

**Valor (somente números):** R\$ 175.000,00

**Data inicial:** 07/2020

**Data de atualização:** 09/2021

**Valor atualizado:** R\$ 194.787,16

O valor R\$ 175.000,00 de 7/2020 atualizado até 9/2021 é R\$ 194.787,15.

\* 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%)