

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARUJÁ/SP



0002061.68.2015.8.26.0045

Requerente: BRASIL PLURAL REC. DE CREDITO PETROS FUNDOS INV.
Requerido: FIORESTTA COSMÉTICA LTDA E OUTRO

Valéria Custódio Zorzetti, na qualidade de Perita Judicial nomeada pela Doutora deste Juízo vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar:

MANIFESTAÇÃO II DA PERÍCIA TÉCNICA

Termos em que,

Pede-se deferimento,

Arujá, 10 de Fevereiro de 2020.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI

Perita Judicial Avaliação Imobiliária Documentoscopia e Grafotécnica

> Manifestação do Requerente

1) A utilização do Método Comparativo Direto no laudo e não o Método Involutivo:

O Requerente menciona a não utilização do Método Involutivo de avaliação para o objeto em questão. Neste caso, pode ser reforçada a ideia principal de que o Método Involutivo, segundo bibliografias e estudos, é um método completamente hipotético, por isso foi realizada a avaliação do objeto pelo Método Comparativo Direto.

Outro fator, é que o Método Comparativo Direto utilizado, por mais que os elementos tenham diferentes metragem de área, os mesmos possuem a mesma característica principal, que é ser um terreno de terra nua, sem edificação existente.

Por isso, é correto utilizar também o Método Involutivo para o objeto da ação, porém foi escolhido e utilizado o Método Comparativo Direto pelo fato de ser uma avaliação e um estudo mais concreto, sem se basear em possíveis hipóteses que podem ou não acontecer com o objeto, não gerando assim uma incerteza maior em seu resultado final.

Hoje a área avalianda não tem estrutura e regularização de um loteamento, e foi adotada a depreciação para tal.

Ademais, o projeto realizado pelo Assistente técnico do requerente, teve sua relevância, porém, "fictício", não podemos afirmar se este será o que de fato é a área ou para tanto o que será dela.

No projeto em anexo nos autos fls. 712, o memorial do cálculo involutivo foi apresentado os valores dos lotes (não aprovado e não realizado) de 1.000,00 m² sendo R\$ 250,00 por m².

Portanto os valores apontados no projeto do método involutivo (apresentado pelo Assistente do Requerente) **houve como referência os mesmos utilizados no método comparativo direto do laudo pericial.**

Página 2

2) Da Ausência do "Fator Área" no cálculo apresentado:

Retificando o valor apresentado

Área total da propriedade: 369.847,95 m²

V/m² (R\$) = 257,00

V.I. = 369.847,95 x 257,00 x 0,80 x 0,98 x 0,80 x 0,80 x 0,80 x 0,60 (fator área)

Valor do Imóvel avaliando = (R\$) **22.892.520,58**

O VALOR MERCADOLÓGICO DA ÁREA AVALIANDA É DE:

Valor por arredondamento = (R\$) 22.900.000,00

(Vinte e dois milhões e noventa mil reais)

Valor por m² = (R\$) 61,91 (sessenta e um reais e noventa e um centavos).

ENCERRAMENTO

Dando por encerrado esta Manifestação, poderemos debater ainda mais, as questões suscitadas, informados nos autos, colocando à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Arujá, 10 de fevereiro de 2019

Valéria
VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI

Perita Judicial Avaliação Imobiliária Documentoscopia e Grafotécnica

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOSCÓPIA.
www.periciajudicialrs.com.br - valeria@periciajudicialrs.com.br
Tels: (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

Página 3

PROMOTOR DE JUSTIÇA DESIGNADO

Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 22.900.000,00

Data inicial

Fevereiro



2019



Atualizar para

Dezembro



2021



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 27.492.602,00



O valor R\$ 22.900.000,00 de 2/2019 atualizado até 12/2021 é R\$ 27.492.602,58.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59 (Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

MINHA CONTA

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

(HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

AASP
em Ação
(https://www.aasp.org.br/em-acao/)

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%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?





(<https://www.aasp.org.br>)



LOJA AASP

([HTTPS://LOJA.AASP.ORG.BR/](https://LOJA.AASP.ORG.BR/))



IMPRIMA SEUS BOLETOS

([HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS](https://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS))

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE
([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAOJA](https://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAOJA))

AASP
em Ação
(<https://www.aasp-em-acao/>)

Suporte profissional	Educacional	Eventos/Webinars	Institucional	Relacionamento	Baixe o app
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/)	(https://www.aasp.org.br/eventos/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/)
AASP Gerenciador	Portal Educacional	Webinar Democracia	Sobre a AASP	Fale Conosco	
(https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)	(https://cursosonline.aasp.org.br/)	(https://www.youtube.com/watch?v=MRM2Bwf0naU)	(https://www.aasp.org.br/sobre/a-aasp/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)	(https://play.google.com/store/apps/details?id=br.org.aasp.mobile)
Legal coworking AASP	Conteúdo gravado	Webinar Temas atuais e controversos	Diretoria e Conselho Diretor	Ouvidoria	
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-coworking-aasp/)	(https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca)	(https://www.youtube.com/watch?v=JGzd5dI9ZdA)	(https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)	(https://play.google.com/store/apps/details?id=br.org.aasp.mobile)
Intimações	Educação a distância	De Olho no Fórum	Em Pauta	FAQ	Junte-se a nós
(https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)	(https://ead.aasp.org.br/)	(https://www.youtube.com/watch?v=Ze7fiwCg_U&t=1s)	(https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/junte-se-a-nos/)
Jurisprudência AASP	MeuCurso - AASP	Despachos	Notícias	Regulamentos	
(https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)	(https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	(https://www.youtube.com/watch?v=Ze7fiwCg_U&t=1s)	(https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)	
Publicações	Cursos de outras entidades	EaD Família e Patrimônio			
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-de-outras-entidades/)	(https://ead-vitrine.aasp.org.br/familia-e-patrimonio-novas-teses-e-pontos-controversos/)			
Webmail	de-outras-entidades	novas teses e pontos controversos			
(http://webmail.aasp.org.br/)		(https://ead-vitrine.aasp.org.br/familia-e-patrimonio-novas-teses-e-pontos-controversos/)			
Veja todos		EaD Direito para Startups			
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)		(https://ead-vitrine.aasp.org.br/direito-para-startups/)			

© AASP Política de Privacidade (<https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/>)

Mapa do Site (<https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/>)

Posso te ajudar?

