DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Processo n.º	0000571-27.2006.8.26.0659 (ordem: 139/06) – 1ª Vara Cível do Foro de Vinhedo/SP
Exequente:	BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A
Executados:	LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA e OUTROS

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

DOUGLAS PIRES COSTA, perito honrosamente nomeado nos presentes autos epigrafados de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida pelo **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A** contra **LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA e OUTROS**, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência e das partes, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel situado à Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401, Centro, Frutal/MG, objeto da tábua imobiliária n.º **20.404** do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal, com área construída de 232,13 m² e área de terreno de 574,05 m², cujo valor global encontrado é de **R$ 888.598,24** (oitocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), para Agosto de 2014.

O laudo em apreço compõe-se de 27 (vinte e sete) laudas digitadas e de seus respectivos documentos anexos, devidamente carimbadas, rubricadas e assinadas por este *"expert"*.

Em se tratando dos honorários periciais definitivos deste *"Expert"*, os mesmos encontram-se discriminados em petição anexa.

Outrossim, coloco-me à disposição do Douto e Nobre Magistrado, bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessários forem.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE VINHEDO
14 AGO 2014
PROTOCOLO - ADM
RECEBIMENTO

Termos em que,
Pede Deferimento;
Vinhedo, 04 de Agosto de 2014.

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo (APEJESP): 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI): 07166
Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI): 54.626-F

Excelentíssimo Senhor
Dr. FÁBIO MARCELO HOLANDA
MMº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

ANEXO I
Coleta de dados

Processo:	**0000571-27.2006.8.26.0659 (Número de Ordem: 139/06) – 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP**
Interessados:	**RRB–BANCO DE BRASÍLIA S/A x LATICÍNIOS SUIÇO-HOLANDÊS LTDA e Outros**
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401 – Lote n.º 5 da quadra n.º 30 - Centro – Frutal – MG
R_1 - Imóvel Referencial I	Rua Domiciano Ferreira, n.º 227 – Centro – Frutal – MG
R_2 - Imóvel Referencial II	Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 – Centro – Frutal – MG
R_3 - Imóvel Referencial III	R. Bias Fortes, n.º 273 – Centro – Frutal – MG
R_4 - Imóvel Referencial IV	R. Castro Alves, n.º 45 – Centro – Frutal – MG
R_5 - Imóvel Referencial V	Av. Benjamim Constant, ao lado do n.º 193 – Centro – Frutal – MG

1 – FATOR TESTADA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP
1.1 - Menor que 4,99 m							030
1.2 - De 5 a 10,99 m							090
1.3 - De 11 a 15 m	13,1	12	12	12	12	12,5	100*
1.4 - Superior a 15 m							120

2 – PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25 m							050
2.2 - De 25 a 30 m		25		25		30	100*
2.3 - Acima de 30 m	43		40		37		110
2.4 - Superior a 60 m							120

3-MEDIDA TERRENO

3.1 - Menor que 250 m²							090
3.2 - De 250 a 300 m²		300		300			100*
3.3 - Acima de 300 m²	574		480		444	375	120
3.4 - Superior a 2.000 m²							140

4 – LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	X	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/2frentes							120
4.3 - De esquina							110
4.4 - Com 2 esquinas							130

5-NATUREZA TERRENO

5.1 – Seco	X	X	X	X	X	X	100*
5.2 - Alagadiço							070
5.3 - Brejoso							060
5.4 - Sujeito a enchentes							050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo							
6.1.1 - Até 0,50 m							080
6.1.2 - Superior a 0,50 m							070
6.1.3 - Superior a 1,50 m							060
6.2 – Plano							
6.2.1 - Nível do logradouro	X		X			X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m							090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m							080
6.2.4 - Superior a 1,00 m							070
6.3 – Acima do Logradouro							
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m		X		X	X		110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m							100
6.3.3 - Superior a 1,50 m							090

7 – REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m							090
7.3-Há rede entre 100- 300m							080
7.4 - Há poço / cisterna							080
7.5 - Não há rede / poço							060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz							090
8.3 - Há rede c/ luz ac.de 100m							080
8.4 - Não há rede próxima							070

9 – PAVIMENTAÇÃO

9.1 – Asfalto	X	X	X	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedo/Bloquet							090
9.3 - Cascalho							080
9.4 - Terra							070

10 – REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	X	X	X	X	X	X	100*
10.2- Há nos próximos 100m							080
10.3 - Há superior a 100 m							070
10.4 - Não há							060

11–CALÇADA / PASSEIO

IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP

11.1- Existe em boas condições
11.2 - Existe em más condições
11.3 - Não existe

	X	X		X	X	X	100*
			X				090
							080

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível
12.2 - Existe não disponível
12.3 - Não existe

	X	X	X	X	X	X	100*
							090
							080

13 – TRANSP. PÚBL.COLETIVO

13.1 - Existe em frente
13.2 - Disponível dentro de 100m
13.3 - Disponível dentro de 400m
13.4 - Disp. Sup. a 500m /abaixo

							100*
			X				090
X	X			X	X	X	080
							070

14 – LOCAL DO TERRENO

14.1 - Nobre
14.2 – Comercial
14.3 - Classe Média
14.4 - Pobre
14.5 – Ruim

IA	R	R	R	R	R5
X	X	X	X	X	X

Pontuação Paradigma =1300=100%	
IA	1310
R1	1290
R2	1310
R3	1290
R4	1320
R5	1300

Vide detalhes no ***Anexo II***–Gráficos de Equivalência Comparativa.

15

	PADRÃO/CONST. Baixo	PADRÃO/CONST. Médio	PADRÃO/CONST. Alto	CONSERVAÇÃO TAB. ROSS-HEIDECKE	nº Terreno	nº Construção	Valor do Venda
IA		-		C-16	574	232,13	
R1	X			G-40	300	80	200.000,00
R2		-			480	-	650.000,00
R3		X		C-26	300	230,00	500.000,00
R4		X		D-30	444	203,84	450.000,00
R5		-			375	-	800.000,00
Valor Médio do m² do Terreno na Região:							R$ 1.146,51

16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

	Valor do m² (R$) com base na Revista da Construção PINI					
PADRÃO	IA	R1	R2	R3	R4	R5
Baixo		855,16				
Médio	1.103,48		-	1.103,48	1.103,48	-
Alto						

16.2 – Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima

Imóvel	PADRÃO m² Baixo	Médio	Alto	m² Construção x Custo
IA		232,13		R$ 256.150,81
R1	80,00			R$ 68.412,80
R2		-		R$ 0,00
R3		230,00		R$ 253.800,40
R4		203,84		R$ 224.933,36
R5		-		R$ 0,00

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II – Continuação, Conclusão e Laudo.
Vide Anexo III – Tabela de Hoss-Heidecke.

Douglas

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 /CNAI: 07166

Processo:	**0000571-27.2006.8.26.0659 (Número de Ordem: 139/06) – 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP**
Interessados:	**BRB–BANCO DE BRASÍLIA S/A x LATICÍNIOS SUIÇO-HOLANDÊS LTDA e Outros**
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401 – Lote n.º 5 da Quadra n.º 30 - Centro – Frutal – MG
R_1 - Imóvel Referencial I	Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 – Centro – Frutal – MG
R_2 - Imóvel Referencial II	R. Bias Fortes, n.º 273 – Centro – Frutal – MG
R_3 - Imóvel Referencial III	R. Castro Alves, n.º 45 – Centro – Frutal – MG
R_4 - Imóvel Referencial IV	Av. Benjamim Constant, ao lado do n.º 193 – Centro – Frutal – MG
R_5 - Imóvel Referencial V	

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)	R4 (R$)	R5 (R$)
Idade aprox. construção	16	40	-	26	30	-
A - Venda Imóvel Global	[redacted]	200.000,00	650.000,00	500.000,00	450.000,00	800.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.	256.150,81	68.412,80	0,00	253.800,40	224.933,36	0,00
C - Ross Heidecke	-11,60%	-65,90%	-	-18,60%	-33,80%	-
D - Benfeitorias Ajustadas	226.437,31	23.328,76	0,00	206.593,52	148.905,81	0,00
E - Valor do terreno	[redacted]	176.671,24	650.000,00	293.406,48	301.094,19	800.000,00
F - Valor m² do Terreno		588,90	1.354,16	978,02	678,14	2.133,33

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- Trata-se de avaliação mercadológica de 1 (um) imóvel urbano, situado à **Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401** no Central da cidade de Frutal/MG, objeto do espelho matricial n.º 20.404 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal, Estado de Minas Gerais, ora anexado no presente laudo pericial.

- Referido imóvel foi ***PENHORADO*** nos presentes autos de processo n.º 0000571-27.2006.8.26.0659 (número de ordem: 139/06) do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo, cuja penhora encontra-se retratada às fls. 309/310, fruto de Carta Precatória expedida às fls. 303/304, datada de 28/01/2008 e distribuída no Juízo Deprecado (Frutal/MG), figurando como credor, ora exequente o BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A e como devedores, ora executados, LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA., JOAQUIM SIMÕES FILHO e sua mulher MARLI ROMIO SIMÕES.

- O imóvel, objeto do presente trabalho, possui a seguinte descrição:

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

MATRÍCULA n.º 20.404: *"UMA CASA DE MORADA, construída de tijolos e coberta de telhas francesas, contendo quatorze (14) cômodos, inclusive alpendre e uma garagem, piso de tacos e cerâmica, instalações de luz elétrica e sanitária, lavatório, água encanada municipal, paredes rebocadas e pintadas, forrada, quintal e demais dependências de menor monta, localizada à Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401, nesta cidade de Frutal, e o respectivo terreno onde se acha edificada, contendo a área total de 574,05 m² (quinhentos e setenta e quatro metros e cinco centímetros quadrados), composto do lote n.º 05 (cinco) da quadra n.º 30 (trinta), medindo 13,10 metros de frente, confrontando com a referida Rua Senador Gomes da Silva; 13,60 metros de fundos, confrontando com Dr. Garibaldi Miranda; 43,00 metros por um lado, confrontando com Miguel D'Alessandro Filho; e, finalmente 43,00 metros por outro lado, confrontando ainda com Dr. Garibaldi Miranda".*

- Conforme dados colhidos junto a Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Frutal/MG, verifica-se que o imóvel descrito no espelho matricial n.º 20.404 (R. Senador Gomes da Silva, n.º 401 – lote n.º 05 / quadra n.º 30) possui boa localização, eis que situado no Centro da Cidade de Frutal/MG.

- O imóvel em tela possui área construída de ***232,13 m²***, divididas da seguinte forma:

a) **Casa de Frente** para a Rua Senador Gomes da Silva, ***atualmente*** utilizada como escritório comercial dos executados, composta de 5 (cinco) salas de escritório mais divisórias, portas e janelas em bom estado de conservação, 2 (dois) banheiros (masculino e feminino), revestida com pisos cerâmicos em bom estado de conservação, paredes pintadas com tintas látex sob argamassa, armários embutidos, jardim na frente do imóvel com o terreno totalmente murado e com grades em sua testada.

b) **Edícula** situada nos fundos do imóvel, atualmente servindo como depósito e almoxarifado dos executados, composta de cozinha, 2 (duas) salas, além de construções térreas, contando ainda com área nos fundos do imóvel.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

- Este perito oficial constatou que as instalações hidráulicas e elétricas encontram-se em perfeito funcionamento, já que aparelhos de ar condicionado encontram-se instalados no interior do imóvel avaliando, possuindo pontos de acesso a telefones, internet e televisão.

- O imóvel encontra-se com materiais cerâmicos de boa qualidade, não havendo trincas e rachaduras nas paredes, sendo o imóvel com laje maciça, com distribuição interna bem projetada.

- No quintal do imóvel avaliando, constata-se a existência de porta que dá acesso a USINA dos executados, edificada sob os imóveis objetos das matrículas imobiliárias n.ºs 35.892 e 6.671, também objeto de perícia judicial em laudos periciais apartados.

- Quanto à localização do imóvel o mesmo localiza-se há uma quadra de posto de gasolina e próximo à Instituições Bancárias (Santander, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Itaú).

- Possui boa topografia, já que se encontra com o nivelamento inicial no nível do logradouro (Rua Senador Gomes da Silva). É plano e apresenta forma retangular, seco e firme.

- O terreno em tela possui vocação mista (tanto comercial como residencial), atualmente utilizado como imóvel comercial pelos executados.

- Além disto situa-se em região de zoneamento misto, já que ao seu derredor encontramos residências e comércios ali existentes, tais como o Hotel Recanto dos Ipês, muito conhecido na cidade de Frutal e que recebe grande número de turistas e hóspedes que ali se hospedam.

- O imóvel avaliando também encontra-se há poucas quadras da Rua São Sebastião, da Av. Benjamim Constant e da Igreja Matriz de Frutal (ponto histórico da cidade).

- A vistoria *"in loco"* do imóvel avaliando, ocorreu no dia ***25/07/2014,*** à partir das ***10hs:00min,*** conforme previamente agendado com os causídicos de ambas as partes, nos moldes do artigo 431-A do CPC.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

- A vistoria demonstrou relevantes elementos captados por este perito judicial que auxiliaram no juízo de valor do imóvel avaliando, tendo sido utilizados durante os exames os seguintes equipamentos profissionais: a) Câmera digital da marca Sony, modelo DSC-W630, Cyber-shot 16.1 Mega Pixels e b) Trena Digital da marca Bosch, modelo IEC 60825-1:2007, GLM 80 metros, Professional.

- A penhora advinda deste juízo não se encontra averbada junto ao Fólio Real do imóvel objeto deste trabalho. Contudo, tal fato em nada prejudicará a execução do presente trabalho pericial.

- A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por imóveis de médio padrão, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação asfáltica.

- Conforme dados lançados no Anexo I – Campo n.º 15 (coleta de dados), tratando-se das benfeitorias erigidas no imóvel em apreço, este possui a taxa de ocupação do solo de 40,43%, posto que:

Douglas

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

232,13 m² (área da base) = 40,43% (Taxa de Ocupação)
574,05m² (área do terreno)

- A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

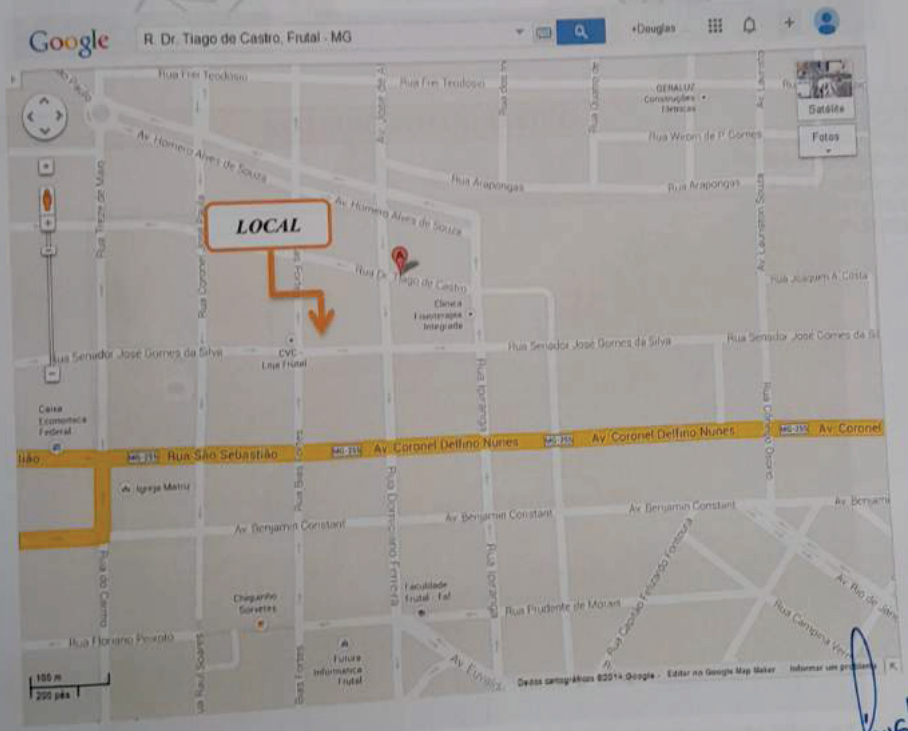
- Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- O mestre ***Ari Travassos***, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pg. 68" ensina que:

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

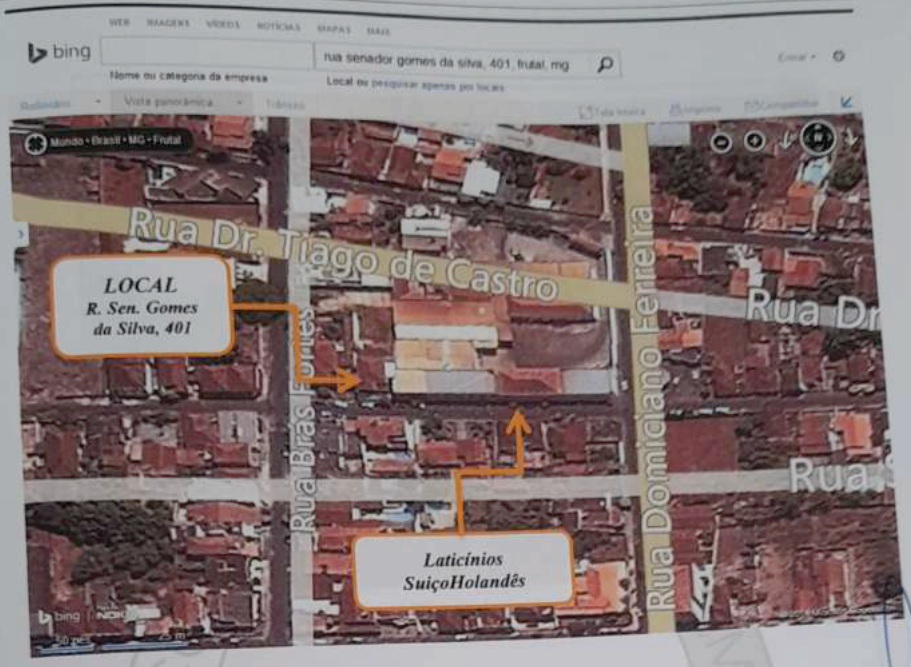
> *"Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.*
>
> *Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado."*

- O imóvel, como já dito, situa-se em local privilegiado no Centro da Cidade de Frutal/MG, como se verifica pelo mapa extraído do GOOGLE EARTH:



Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110



ROTEIRO FOTOGRÁFICO

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 01 – Vista frontal do imóvel, situado à Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401, sob lote de terreno n.º 5 (cinco) da quadra n.º 30 (trinta), com testada de 13,10 metros, 232,13 m² de área construída e 574,05 m² de área de terreno, objeto da matrícula imobiliária n.º 20.404 do C.R.I. de Frutal/MG.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

106

Foto 02 – Vista lateral direita (LD) com logradouro.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 03 – Vista lateral esquerda (LE) com logradouro, visualizando-se na mesma foto o prédio dos executados onde encontra-se instalado o Laticínios Suiço Holandês Ltda. e objeto de avaliação judicial em apartado.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

207

Foto 04 – Vista parcial interna do imóvel (jardim e garagem).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.826-F

Foto 05 – Vista parcial interna do imóvel (garagem).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Foto 06 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 07 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Foto 08 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 09 – Vista do corredor interno que dá acesso para as demais salas de escritórios e para a edícula situada nos fundos do imóvel.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Foto 10 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 11 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 12 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório e armários embutidos).

CAAVI

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 13 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 14 – Vista parcial interna do imóvel (sala de escritório).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 15 – Vista parcial interna do imóvel (banheiro n.º 1), demonstrando que o mesmo encontra-se com bom acabamento cerâmico (pisos e azulejos até o teto).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 16 – Vista parcial interna do imóvel (banheiro n.º 1 – feminino) com azulejos até o teto.

CAAVI

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 17 – Vista parcial interna do imóvel (banheiro n.º 2 - masculino), demonstrando que o mesmo encontra-se com bom acabamento cerâmico (pisos e azulejos até o teto).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

714

Foto 18 – Vista parcial interna do imóvel (edícula) com sala em bom estado de conservação e que é utilizada como almoxarifado dos executados.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 19 – Vista parcial interna do imóvel (edícula) demonstrando o bom estado que se encontra a parte interna do imóvel.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

715

Foto 20 – Vista parcial interna do imóvel (edícula) demonstrando o bom estado da cozinha.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 0716
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 21 – Vista parcial interna do imóvel (edícula) onde verifica-se o bom acabamento da cozinha.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 22 – Vista parcial dos fundos do imóvel.

CAAVI

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 23 – Vista parcial dos fundos do imóvel.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 24 – Vista parcial dos fundos do imóvel, onde constata-se área vaga do terreno em torno de 131,00 m² (10,00m x 13,10m).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I – R_1

Anunciado na Imobiliária: Particular (proprietário)
Telefone: (34) 9116-2727 **Contato: Júnior**
À venda por R$ 200.000,00
Características do Imóvel: Composto de antiga casa com 40 anos de idade aparente e composta de 2 dormitórios, sala, copa, cozinha, laje e garagem, edificações estas erigidas sob lote de terreno em metragem de 300,00 m² e situado na mesma rua do imóvel avaliando (R. Domiciano Ferreira), no Centro de Frutal/MG.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 25 – Vista Frontal do imóvel

Foto 26 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 27 – Vista LE com logradouro

Foto 28 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial II – R_2

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Ana Paula**
À venda por R$ 650.000,00
Características do Imóvel: Terreno em metragem de 480,00 m² (12,00m x 40,00m), situado na Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 no Centro de Frutal – MG e próximo ao imóvel em avaliação.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Foto 29 – Vista Frontal do imóvel

Foto 30 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 31 – Vista LE com logradouro

Foto 32 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial III – R_3

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Túlio**
À venda por R$ 500.000,00
Características do Imóvel: Área de Terreno: 300,00 m² e área construída de 230,00 m², com taxa de ocupação do solo de 76,66%, composta de 4 (quatro) dormitórios, sala, cozinha, copa, banheiro, área de serviço, dispensa e garagem, localizado na Rua Bias Fortes, n.º 273, Frutal/MG e distante há 1 (uma) quadra do imóvel em avaliação.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 33 – Vista Frontal do imóvel

Foto 34 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 35 – Vista LE com logradouro

Foto 36 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial IV – R_4

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Túlio**
À venda por R$ 450.000,00
Características do Imóvel: Área de terreno com 444,00 m² (12,00m x 37,00m), e área construída de 203,84 m², com taxa de ocupação do solo de 45,90%, distribuídas em 4 dormitórios, 1 suítes, 1 sala, cozinha, copa, banheiro, área de serviço, garagem e quintal.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Foto 37 – Vista Frontal do imóvel

Foto 38 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 39– Vista LE com logradouro

Foto 40 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial V – R_5

Anunciado na Imobiliária: PARTICULAR (Proprietária)

Contato: Agne

Telefones: (17) 98131-6929

À venda por R$ 800.000,00

Características do Imóvel: Área de terreno de 375,00m² (12,50m x 30,00m), localizado na Avenida Benjamim Constant, ao lado do n.º 193, Centro de Frutal/MG e há duas quadras do imóvel objetos da presente avaliação.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

222

Foto 41 – Vista Frontal do imóvel

Foto 42 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 43 – Vista LE com logradouro

Foto 44 – Placa do agente vendedor

CONCEITO

Optaremos por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético ***Imóvel Paradigma***, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.629 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_piresavaliadorjud@yahoo.com.br

x23/28

IMÓVEL		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação = 1300%= x%
IA	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	1310	100,76%
R_1		1290	99,23%
R_2		1310	100,76%
R_3		1290	99,23%
R_4		1320	101,53%
R_5		1300	100,00%

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

DOUGLAS

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.629 F

Representativa %:

R^1 99,23% + R^2 100,76% + R^3 99,23% + R^4 101,53% + $R^5$100,00% ÷ 5 = 100,15% Repres. Média

R$/m² da Terra:

R^1 588,90 + R^2 1.354,16 + R^3 978,02 + R^4 678,14 + R^5 2.133,33 ÷ 5 = R$ 1.146,51 médio/m²

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

(R$ médio/m²) 1.146,51 ÷ (% Respres. Média) 100,15% = R$ 1.144,79 m²(=100%)

Se o **IA** corresponde a **100,76%** quando comparado ao chamado ***Imóvel Paradigma***, e se temos que os 100% deste equivalem a **R$ 1.144,79** então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m² do *IP*) R$ 1.144,79 X (% Repres. do IA) 100,76 % = R$ 1.153,49/m² do IA

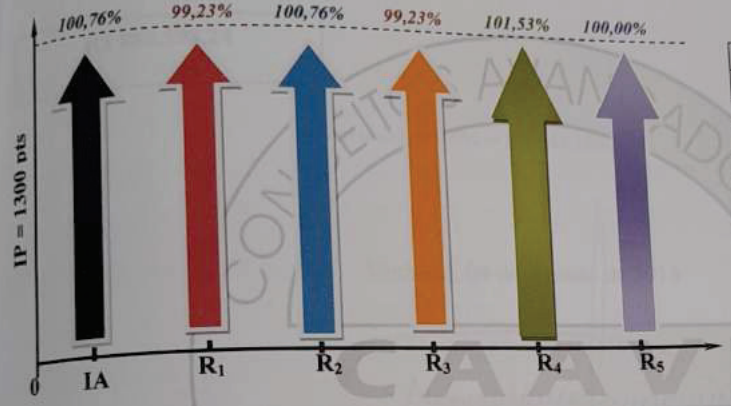
Que multiplicado pela área total do terreno que o IA possui, neste caso 574,05 m², nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R$ 662.160,93 (seiscentos e sessenta e dois mil, cento e sessenta reais e noventa e três centavos).**

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Finalmente, o valor do terreno somado às benfeitorias já identificadas no **Anexo I** – Campo 17 **IA/d**, devidamente ajustadas, no valor de **R$ 226.437,31** concluímos que o **Imóvel Avaliando** tem seu **valor global** aproximado de **R$ 888.598,24 (Oitocentos e Oitenta e Oito Mil, Quinhentos e Noventa e Oito Reais e Vinte e Quatro Centavos).**

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	100,76 %
R_1	=	99,23 %
R_2	=	100,76 %
R_3	=	99,23 %
R_4	=	101,53 %
R_5	=	100,00 %

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Justificativas:

O resultado técnico encontrado (R$ 888.598,24) reflete a realidade mercadológica e imobiliária da Comarca de Frutal/MG, ainda mais por tratarem-se de construções edificadas sob o lote de terreno em questão em bom estado de conservação, com acabamentos cerâmicos e pintura em bom estado, aliada a boa localização do imóvel ora avaliado, razão pela qual não será aplicado nenhum fator apreciativo ou depreciativo.

CONCLUSÃO

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5% = R$ 933.028,15

R$ 888.598,24

Variável de - 5% = R$ 844.168,33

Vinhedo, 04 de Agosto de 2014

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

443

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE **VINHEDO** – ESTADO DE SÃO PAULO.

J. Defiro o levantamento dos honorários provisórios expedindo-se o necessário. Após diga sobre a alternativa dos honorários definitivos. sd. 14/03/14

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE VINHEDO
14/03/2014
PROTOCOLO - ADM
RECEBIMENTO

PROCESSO n.º 0000571-27.2006.8.26.0659
Número de Ordem: 139/06

DOUGLAS PIRES COSTA, perito honrosamente nomeado nos presentes autos epigrafados, inscrito no CRECI/SP sob n.º 54.626 – 2ª Região; no CNAI sob n.º 07166 e na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo – APEJESP sob n.º 1591, em que figuram como partes litigantes o **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A** contra **LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA. e OUTROS,** vem submeter à apreciação de Vossa Excelência e das partes, os presentes **LAUDOS DE AVALIAÇÃO** das *16 (dezesseis) **propriedades imobiliárias,*** sendo 9 (nove) delas situadas na Cidade e Comarca de Frutal – Estado de Minas Gerais e as 7 (sete) outras propriedades situadas na Cidade e Comarca de Peruíbe – Litoral Sul deste Estado Bandeirante, conforme avaliações logo abaixo discriminadas.

1 – *"Prima face"*, requer este signatário que digne Vossa Excelência ***deferir*** a expedição de MANDADO DE LEVANTAMENTO dos honorários periciais provisórios e incontroversos, depositados às fls. 436 dos autos, em virtude da apresentação dos laudos periciais ora protocolados neste ato.

2 – Os dezesseis imóveis periciados e vistoriados, foram avaliados na forma dos anexos laudos, cujos valores globais chegaram à importância numerária de ***R$ 14.394.564,71*** (quatorze milhões, trezentos e noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos), para Agosto de 2014, cujos valores encontram-se a seguir descritos, vejamos:

Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

MATRÍCULA (S)	COMARCA/UF	VALOR AVALIADO
2.381	Peruíbe/SP	R$ 393.808,37
2.382, 2.384 e 2.385	Peruíbe/SP	R$ 1.523.709,17
2.383	Peruíbe/SP	R$ 144.848,68
2.386	Peruíbe/SP	R$ 344.780,58
2.387	Peruíbe/SP	R$ 352.590,77
6.671 e 35.892	Frutal/MG	R$ 6.930.714,35
36.370	Frutal/MG	R$ 278.567,83
9.351	Frutal/MG	R$ 251.881,08
21.852	Frutal/MG	R$ 1.788.628,15
20.404	Frutal/MG	R$ 888.598,24
26.765 e 26.766	Frutal/MG	R$ 898.695,00
22.001	Frutal/MG	R$ 597.742,49
	TOTAL DAS AVALIAÇÕES:	**R$ 14.394.564,71**

3 – Em se tratando dos honorários periciais definitivos deste *"Expert"*, foram levados em conta, dentre outros fatores, a natureza, a qualidade, a complexidade, alcance, a qualificação técnica deste signatário, os valores dos bens ora avaliados, o tempo necessário para a realização dos trabalhos periciais, a necessidade de descolamento percorrida por este perito (cerca de 1.700 quilômetros – Cubatão/SP à Frutal/MG / Frutal/MG à Peruíbe/SP), além de estadias em Hotéis, despesas de Combustíveis, Pedágios, Alimentações, Materiais de Escritório, entre outros fatores preponderantes (documentos em anexo).

4 – Diante deste quadro, tendo em vista que foram realizadas vistorias, estudos e análises dos exames tanto neste Estado de São Paulo (Peruíbe) como em outra Unidade da Federação (Frutal/MG), aliado ao segundo mês de árduo trabalho dedicado em cálculos, fórmulas e confecção dos laudos periciais (do qual este perito pleiteou ao juízo dilação de prazo que foi **deferida**), entende este *"Expert"* que os honorários definitivos para o caso em tela deverão ser fixados no percentual mínimo de ***1,2%*** do valor total dos bens imóveis avaliados, ou seja, no importe de ***R$ 172.734,77*** (cento e setenta e dois mil, setecentos e trinta e quatro reais e setenta e sete centavos), posto que:

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R$ 14.394.564,71 x 1,2% = R$ 172.734,77

5 - Com efeito, referidos honorários definitivos são neste ato ***abatidos*** dos honorários provisórios já depositados nos autos (fls. 436 – R$ 5.000,00), devendo a parte exequente ***complementá-los*** em mais ***R$ 167.734,77*** (cento e sessenta e sete mil, setecentos e

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

145

trinta e quatro reais e setenta e sete centavos), corrigidos quando de seu efetivo pagamento a serem depositados por meio de depósito judicial vinculado a estes autos.

6 - Por derradeiro, requer a expedição de **MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL (M.L.J.)** dos honorários provisórios e incontroversos (fls. 436 – R$ 5.000,00), devendo este signatário ser comunicado via ***e-mail*** quando da confecção do referido MLJ por esta Zelosa Serventia.

7 - Outrossim, coloco-me à disposição do Douto e Nobre Magistrado, bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessários forem.

Termos em que,
Pede Deferimento;
Vinhedo, 14 de agosto de 2014 .

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

AASP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

888.598,24

Data inicial

Agosto ▾ 2014 ▾

Atualizar para

Junho ▾ 2022 ▾

CALCULAR

Valor atualizado: R$ 1.448.740,13

O valor R$ 888.598,25 de 8/2014 atualizado até 6/2022 é R$ 1.448.740,08.

*** 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 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R$ 54,41.
Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

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 ›

Cálculos judiciais ›

Cálculos trabalhistas