

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL - SP**

**Processo nº:** 1009641-22.2018.8.26.0565  
**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas  
Condominiais  
**Requerente:** Edifício All Park  
**Requerido:** Malivan Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,**  
Engenheiro Civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº. 5060563873/D,  
Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, movido por  
**Edifício All Park** em face de **Malivan Empreendimentos Imobiliários  
Spe Ltda.**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui  
respeitosamente perante V. Excia apresentar o seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**  
**DE AVALIAÇÃO**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

## ÍNDICE

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

**2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

**3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.**

**4. AVALIAÇÃO.**

**5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**6. ENCERRAMENTO.**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1.** O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Alameda Conde de Porto Alegre, 411, apto. 07, Ed. All Park, Bairro Santa Maria, São Caetano do Sul – SP.
- 1.2.** Em fls. 250 dos autos este signatário é nomeado Perito Judicial para determinar o valor de mercado do imóvel em estudo.
- 1.3.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:
  - 1.3.1.** Vistoria do imóvel, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
  - 1.3.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações da ABNT NBR-14653-2 Norma de Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

- 1.5. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6. Não é assumida a responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta vistoria.

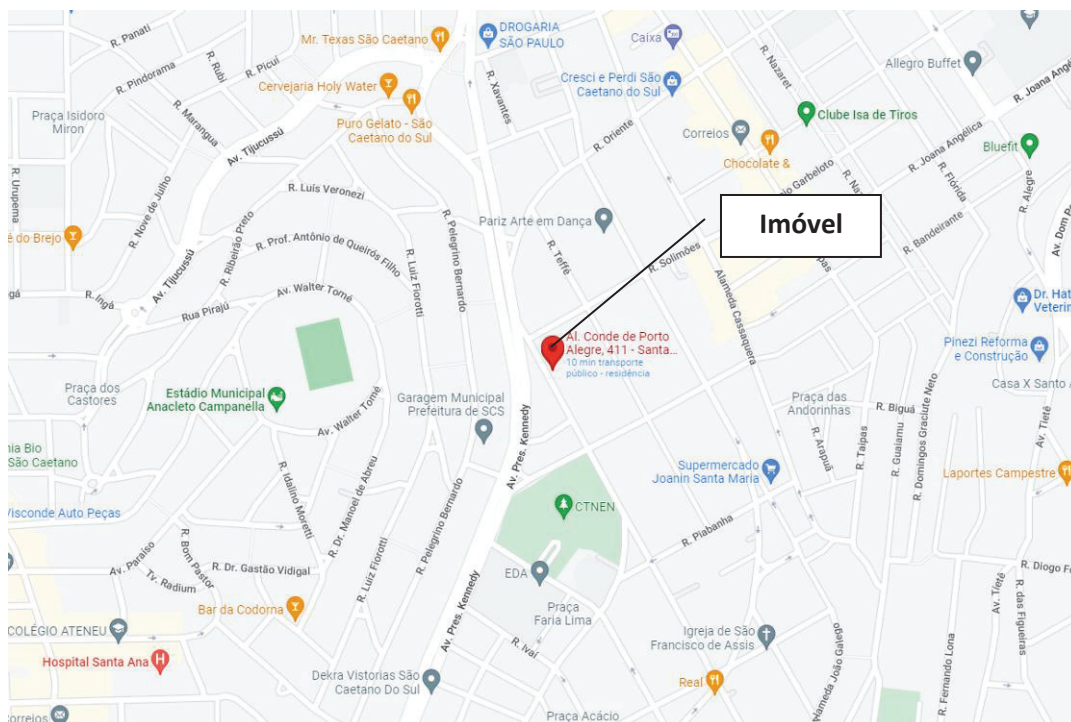
## 2. VISTORIA.

- 2.1. O imóvel objeto da avaliação está situado na Alameda Conde de Porto Alegre, 411, apto. 07, Ed. All Park, Bairro Santa Maria, São Caetano do Sul – SP e foi vistoriado em 25/04/2022. As partes foram convidadas a participar da vistoria e estiveram presentes:
  - Sra. Verônica, síndica do condomínio;
- 2.2. Trata-se de região de uso misto, onde predominam nas vias secundárias imóveis de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos.
- 2.3. As principais vias de acesso à região são: Al. São Caetano, Av. Pres. Kennedy e A. Conde de Porto Alegre.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
 CREA 5060563873

## 2.4. A seguir mapa de localização do imóvel em estudo:



## 2.5. O Condomínio Edifício All Park é composto por 1 bloco de unidades residenciais. O edifício possui 2 subsolos, térreo e 7 andares-tipo, totalizando 60 apartamentos.

A área de lazer do condomínio é formada por salão de festas, academia, brinquedoteca e playground.

O imóvel em estudo, registrado na matrícula 39.383 do 1º CRI de São Caetano do Sul, possui área privativa de 139,2300m², área comum real de divisão não proporcional de 9,900m² (incluído o direito de uso e guarda de 1 veículo de passeio), a área real comum de divisão proporcional de 45,1210m², a área total real construída de 194,2510m², e a fração ideal de 2,0299543% no terreno e demais coisas de uso comum do

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

edifício. O imóvel apresenta idade aparente de 10 anos e pode ser classificado como "Escritório – Padrão Médio - com elevador".

Na data da vistoria o imóvel em estudo estava desocupado. De acordo com a vistoria realizada e informações obtidas no local, o imóvel em estudo jamais foi ocupado.

O imóvel apresenta a seguinte divisão interna:

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 dormitórios (1 suíte), área coberta com churrasqueira e área descoberta.

## 2.6. Os principais acabamentos são:

Pisos: contrapiso e revestimento cerâmico  
Paredes: azulejos e massas;  
Tetos: forros de gesso e laje.

## 2.7. A unidade habitacional possui 139,23m<sup>2</sup> de área privativa, todavia parte desta área se trata de área privativa descoberta, conseqüentemente de menor valorização imobiliária em relação ao corpo principal do apartamento.

De acordo com medições realizadas no local, a área privativa descoberta da unidade em estudo possui 60,00m<sup>2</sup>, portanto para o corpo principal da unidade correspondem 79,23m<sup>2</sup>.

Para efeito de cálculo será adotado o princípio da área equivalente, que consiste em aplicar fatores de equivalência

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

distintos as diversas porções do imóvel, que contribuem de maneira distinta na formação do valor total.

No presente caso, o fator de equivalência será obtido a partir de consulta à ABNT NBR 12.721 (Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios) que, em seu item 5.7.3, indica os coeficientes as serem adotados:

## 5.7.3 Coeficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- k) barmite: 0,50 a 0,75;
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- n) piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75.

No presente caso, sobre a área privativa descoberta do imóvel em estudo, será aplicado fator de equivalência igual a 0,30, conforme indica o subitem "g" do item 5.7.3 da referida norma.

Portanto, a área privativa equivalente do imóvel em estudo será igual a:







$$Ape = 79,23m^2 + (60,00m^2 \times 0,30)$$

$$Ape = 97,23m^2$$

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

**2.8.** A seguir as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| <p><b>Vista da Al. Conde de Porto Alegre</b></p>                                    | <p><b>Outra vista da Al. Conde de Porto Alegre</b></p>                               |
|   |   |
| <p><b>Vista da frente do Ed. All Park</b></p>                                       | <p><b>Vista interna da área comum do edifício</b></p>                                |
|  |  |
| <p><b>Vista do salão de festas</b></p>  | <p><b>Vista da porta de entrada do imóvel em estudo</b></p>                          |



# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| <p><b>Vista interna da sala</b></p>   | <p><b>Vista interna da cozinha, vendo-se ao fundo a área de serviço</b></p>          |
|   |   |
| <p><b>Vista da área coberta com churrasqueira</b></p>                               | <p><b>Outra vista da área coberta com churrasqueira</b></p>                          |
|  |  |
| <p><b>Vista interna do corredor de circulação</b></p>                               | <p><b>Vista de um dos dormitórios</b></p>  |
|  |  |
| <p><b>Vista do banheiro social</b></p>  | <p><b>Vista do dormitório (suíte)</b></p>  |

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

|  |   |
|--|---|
|   |   |
| Vista do banheiro da suíte   | Outra vista do banheiro da suíte  |
|  |  |
| Vista da churrasqueira   | Vista da área descoberta privativa da unidade                                       |

## 3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.

- 3.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 3.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
  - o do custo.
  - o da capitalização da renda.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

- 3.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.
- 3.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 3.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

**3.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é:

**3.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário do metro quadrado de construção (área útil), cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias e outras fontes desta região.

**3.7.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

## 4. AVALIAÇÃO.

**4.1.** A determinação do valor do apartamento será embasada pelo método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: padrão construtivo, idade aparente, número e vagas de garagem, andar, área privativa, entre outros.

**4.2.** A seguir o quadro de elementos comparativos obtidos na pesquisa de mercado realizada na região onde se situa o imóvel em estudo:

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

## QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL                  |      |          | INFORMAÇÕES        |                 | PREÇO (R\$) | ÍNDICE FISCAL | PADRÃO ACABAM. | IDADE APAR. (ANOS) | ÁREA ÚTIL (M²) | VAGAS |
|---|-------------------------------------|------|----------|--------------------|-----------------|-------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|-------|
|   | VIA                                 | No   | COMPL.   | FONTE              | FONE            |             |               |                |                    |                |       |
| 1 | Al. Conde de Porto Alegre (vendido) | 411  | apto. 26 | Síndica (Verônica) | (11) 93833-2705 | 380.000,00  | 120,00        | 1,836          | 10                 | 64,00          | 1     |
| 2 | Al. Conde de Porto Alegre           | 411  | apto. 24 | Síndica (Verônica) | (11) 93833-2705 | 410.000,00  | 120,00        | 1,836          | 10                 | 64,00          | 1     |
| 3 | Al. Conde de Porto Alegre           | 411  | apto. 56 | Síndica (Verônica) | (11) 93833-2705 | 510.000,00  | 120,00        | 1,836          | 10                 | 64,00          | 1     |
| 4 | Al. Conde de Porto Alegre           | 411  | 4º andar | Corretor           | (11) 4232-0444  | 520.000,00  | 120,00        | 1,836          | 10                 | 64,00          | 1     |
| 5 | Al. Conde de Porto Alegre           | 411  | 5º andar | Corretor           | (11) 4232-0444  | 468.000,00  | 120,00        | 1,836          | 10                 | 61,00          | 1     |
| 6 | Al. Conde de Porto Alegre           | 1509 | 2º andar | Casari Imóveis     | (11) 4122-7777  | 600.000,00  | 100,00        | 2,040          | 10                 | 31,00          | 2     |
| 7 | Al. Conde de Porto Alegre           | 1700 | 3º andar | MMZ Imóveis        | (11) 4316-5259  | 330.000,00  | 100,00        | 1,632          | 20                 | 80,00          | 1     |

4.3. A seguir a planilha de cálculo do valor de mercado do imóvel em estudo:

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |        |           |       |
|--------------------------------|--------|-----------|-------|
| Setor                          |        | padrão    | 1,63  |
| Quadra                         |        | idade     | 10    |
| índice fiscal                  | 120,00 | Área útil | 37,23 |
|                                |        | vagas     | 1     |
|                                |        | andar     | 0     |

|               |      |
|---------------|------|
| r             | 2,50 |
| índice vagas  | 0,1  |
| índice fiscal |      |
| considerado   | 1    |
| fixo          | 0    |

## HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

| N | Valor Oferta | F Fonte | andar | Área útil    | YU              | Homogeneização do fator índice fiscal |      |                                      |                       | Homogeneização do fator vagas |        |                                      |                       |
|---|--------------|---------|-------|--------------|-----------------|---------------------------------------|------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------------|
|   |              |         |       |              |                 | ÍNDICE FISCAL                         | FI   | (Y <sub>u</sub> x FI)-Y <sub>u</sub> | Y <sub>u</sub> homog. | vagas                         | Fr     | (Y <sub>v</sub> x FI)-Y <sub>v</sub> | Y <sub>v</sub> Homog. |
| 1 | 380.000,00   | 1,00    | 2     | 64,00        | 5.937,50        | 120,00                                | 1,00 | 0,00                                 | 5.937,50              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 5.937,50              |
| 2 | 410.000,00   | 0,90    | 2     | 64,00        | 5.765,63        | 120,00                                | 1,00 | 0,00                                 | 5.765,63              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 5.765,63              |
| 3 | 510.000,00   | 0,90    | 5     | 64,00        | 7.171,88        | 120,00                                | 1,00 | 0,00                                 | 7.171,88              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 7.171,88              |
| 4 | 520.000,00   | 0,90    | 4     | 64,00        | 7.312,50        | 120,00                                | 1,00 | 0,00                                 | 7.312,50              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 7.312,50              |
| 5 | 468.000,00   | 0,90    | 5     | 61,00        | 6.904,92        | 120,00                                | 1,00 | 0,00                                 | 6.904,92              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 6.904,92              |
| 6 | 600.000,00   | 0,90    | 2     | 31,00        | 5.934,07        | 100,00                                | 1,20 | 1.186,81                             | 7.120,88              | 2                             | 0,9000 | -593,41                              | 5.340,66              |
| 7 | 330.000,00   | 0,90    | 3     | 80,00        | 4.387,50        | 100,00                                | 1,20 | 877,50                               | 5.265,00              | 1                             | 1,0000 | 0,00                                 | 4.387,50              |
|   |              |         |       | <b>Média</b> | <b>6.202,00</b> |                                       |      | <b>Média</b>                         | <b>6.496,90</b>       |                               |        | <b>Média</b>                         | <b>6.117,23</b>       |
|   |              |         |       | L. Inf.      | 4.341,40        |                                       |      | L. Inf.                              | 4.547,83              |                               |        | L. Inf.                              | 4.282,06              |
|   |              |         |       | L. Sup.      | 8.062,60        |                                       |      | L. Sup.                              | 8.445,97              |                               |        | L. Sup.                              | 7.952,39              |
|   |              |         |       | Desvio       | 1.024,09        |                                       |      | Desvio                               | 820,76                |                               |        | Desvio                               | 1.073,34              |
|   |              |         |       | CV           | 0,165           |                                       |      | CV                                   | 0,126                 |                               |        | CV                                   | 0,175                 |

SIM

NÃO

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

| Homogeneização do fator idade |       |        |              |                 | Homogeneização do fator padrão |        |              |           | Homogeneização do fator andar |              |        |              |           |  |                 |
|-------------------------------|-------|--------|--------------|-----------------|--------------------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------|--------------|--------|--------------|-----------|--|-----------------|
| idade                         | coef. | Fi     | (Vu x Fi)-Vu | Vu homog.       | padrão                         | Cp     | (Vu x Fi)-Vu | Vu homog. | andar                         | coef.        | Ca     | (Vu x Fi)-Vu | Vu homog. |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 5.937,50        | 1,84                           | 0,8889 | -659,72      | 5.277,78  | 2                             | 1,010        | 0,9802 | -117,57      | 5.819,33  |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 5.765,63        | 1,84                           | 0,8889 | -640,63      | 5.125,00  | 2                             | 1,010        | 0,9802 | -114,17      | 5.651,45  |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 7.171,88        | 1,84                           | 0,8889 | -796,88      | 6.375,00  | 5                             | 1,040        | 0,9519 | -344,80      | 6.827,07  |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 7.312,50        | 1,84                           | 0,8889 | -812,50      | 6.500,00  | 4                             | 1,030        | 0,9612 | -283,98      | 7.028,52  |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 6.904,92        | 1,84                           | 0,8889 | -767,21      | 6.137,70  | 5                             | 1,040        | 0,9519 | -331,97      | 6.572,95  |  |                 |
| 10                            | 0,776 | 1,0000 | 0,00         | 5.934,07        | 2,04                           | 0,8000 | -1.186,81    | 4.747,25  | 2                             | 1,010        | 0,9802 | -117,51      | 5.816,56  |  |                 |
| 20                            | 0,603 | 1,2881 | 1.264,09     | 5.651,59        | 1,63                           | 1,0000 | 0,00         | 4.387,50  | 3                             | 1,020        | 0,9706 | -129,04      | 4.258,46  |  |                 |
| <b>Média</b>                  |       |        |              | <b>6.382,58</b> | <b>Média</b>                   |        |              |           | <b>5.507,18</b>               | <b>Média</b> |        |              |           |  | <b>5.996,42</b> |
| L. Inf.                       |       |        |              | 4.467,81        | L. Inf.                        |        |              |           | 3.855,02                      | L. Inf.      |        |              |           |  | 4.197,49        |
| L. Sup.                       |       |        |              | 8.297,36        | L. Sup.                        |        |              |           | 7.159,33                      | L. Sup.      |        |              |           |  | 7.795,35        |
| Desvio                        |       |        |              | 715,87          | Desvio                         |        |              |           | 833,29                        | Desvio       |        |              |           |  | 939,03          |
| CV                            |       |        |              | 0,112           | CV                             |        |              |           | 0,151                         | CV           |        |              |           |  | 0,157           |
| <b>SIM</b>                    |       |        |              |                 | <b>SIM</b>                     |        |              |           |                               | <b>SIM</b>   |        |              |           |  |                 |

| Homogeneização do fator área |      |              |                 | SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |              |              |                 |
|------------------------------|------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Área do elemento (m²)        | Fa   | (Vu x Fa)-Vu | Vu homog.       |                       | Vu total              | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3    |
| 64,00                        | 0,95 | -302,41      | 5.635,09        | 0,82                  | 4.857,80              | 4.857,80     | 4.857,80     | 4.857,80        |
| 64,00                        | 0,95 | -293,65      | 5.471,97        | 0,82                  | 4.717,18              | 4.717,18     | 4.717,18     | 4.717,18        |
| 64,00                        | 0,95 | -365,28      | 6.806,60        | 0,79                  | 5.664,92              | 5.664,92     | 5.664,92     | 5.664,92        |
| 64,00                        | 0,95 | -372,44      | 6.940,06        | 0,80                  | 5.843,58              | 5.843,58     | 5.843,58     | 5.843,58        |
| 61,00                        | 0,94 | -390,89      | 6.514,03        | 0,78                  | 5.414,85              | 5.414,85     | 5.414,85     | 5.414,85        |
| 91,00                        | 0,98 | -97,43       | 5.836,64        | 0,96                  | 5.719,13              | 5.719,13     | 5.719,13     | 5.719,13        |
| 80,00                        | 0,95 | -208,82      | 4.178,68        | 1,41                  | 6.191,23              | 6.191,23     | 6.191,23     | 6.191,23        |
| <b>Média (R\$/m²)</b>        |      |              | <b>5.911,87</b> |                       | 5.486,96              | 5.486,96     | 5.486,96     | <b>5.486,96</b> |
| L. Inf. (-30%)               |      |              | 4.138,31        |                       | 3.840,87              | 3.840,87     | 3.840,87     | 3.840,87        |
| L. Sup. (+30%)               |      |              | 7.685,43        |                       | 7.133,04              | 7.133,04     | 7.133,04     | 7.133,04        |
| Desvio                       |      |              | 957,43          |                       |                       |              |              |                 |
| CV                           |      |              | 0,162           |                       |                       |              |              |                 |
| <b>SIM</b>                   |      |              |                 |                       |                       |              |              |                 |

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

Considerando o valor unitário homogeneizado e saneado de R\$5.486,96/m<sup>2</sup> e a área privativa equivalente do imóvel, de 97,237m<sup>2</sup>, temos, a seguir, o seguinte valor para o imóvel em estudo:

$$Vi = R\$5.486,96/m^2 \times 97,237m^2$$

$$Vi = R\$533.496,70$$

**Ou, em números redondos:**

$$Vi = R\$534.000,00$$

***(Quinhentos e trinta e quatro mil reais)***

***Valor este válido para abril de 2022***

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**5.1.** O perito atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

**5.1.1.** Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

**5.1.2.** O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

**5.1.3.** O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

- 5.1.4.** No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 5.1.5.** A presente avaliação e o respectivo Laudo Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

## **6. ENCERRAMENTO.**

- 6.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 17 (dezessete) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada.



# Tales Rogério Sánchez Galache

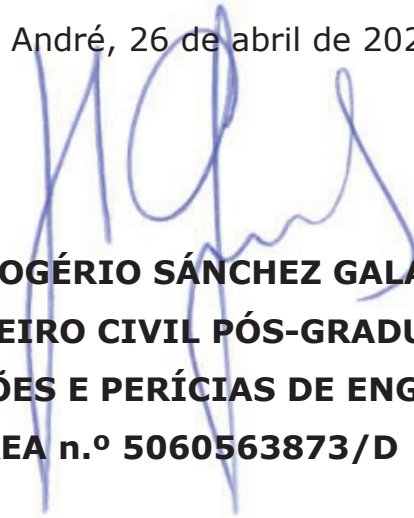
Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5060563873

- 6.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excia. para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 26 de abril de 2022



**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE**  
**ENGENHEIRO CIVIL PÓS-GRADUADO**  
**EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**CREA n.º 5060563873/D**

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 534.000,00

**Data inicial:** 04/2022

**Data de atualização:** 06/2022

**Valor atualizado:** R\$ 541.981,56

O valor R\$ 534.000,00 de 4/2022 atualizado até 6/2022 é R\$ 541.981,59.

\* 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%)