RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

PROCESSO: 1006113-48.2016.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE DEVERES DO CONDÔMINIO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO ITÁLIA** em face de **MARCEL REZENDE PICCOLO**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ibape SP
MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se **aos direitos** que o Executado possui sobre o apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Palazzo Itália, situado na Rua Rio Branco nº 80 – Bairro Fundação - São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 33.905 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul), penhorado conforme Termo de fls. 72 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor **dos direitos** que o executado possui sobre o imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Edifício Palazzo Itália, onde se situa a unidade avalianda, localiza-se na Rua Rio Branco nº 80 – Bairro Fundação - São Caetano do Sul – SP, como se pode ver no mapa abaixo.

Este local é classificado como "Z6" – Zona de Expansão demográfica - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em tela situa-se no Bairro Fundação, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia aparenta ser praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno em tela encontra-se erigido o Edifício Palazzo Itália, o qual é composto por subsolo, pavimento térreo, mezanino e 15 pavimentos elevados contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, encontram-se vagas de garagem. No Mezanino localizam-se: sala de ginástica, quadra esportiva, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira e brinquedoteca.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade em estudo situa-se no 3º pavimento do Edifício Palazzo Itália e é identificada pelo nº 32. Conforme informado no local, é composta por: sala 2 ambientes (com terraço), sala de jantar, lavabo, circulação, 3 dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, copa/cozinha e área de serviço.

Na data e hora marcados para realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Assim, para obtenção de subsídios para a avaliação, foi vistoriada a unidade nº 52 do mesmo Edifício, similar à avalianda, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

De acordo com a Matrícula nº 33.905 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 69 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de 122,4300m^2, a área comum de 35,0878m^2, a área total de 157,5178m^2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

Área Privativa

• Sala, Lavabo, Circulação e Dormitórios
- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa corrida / textura;
- caixilhos: alumínio.

• Banheiros, Cozinha e Área de serviço;
- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio;

Áreas Comuns

• Hall do Térreo e do Pavimento
- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: textura / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

O imóvel em estudo aparenta ter sido construído há 12 anos e apresenta estado entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

1 – Vista da Rua Rio Branco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

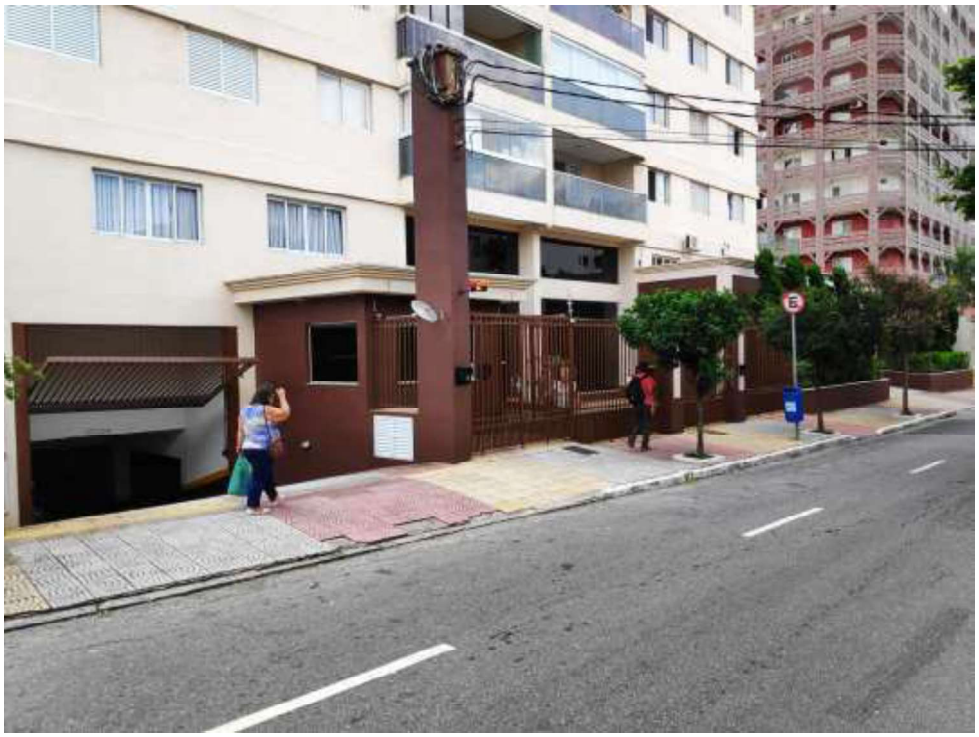
2 – Vista da Rua Rio Branco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

3 – Frente do Edifício

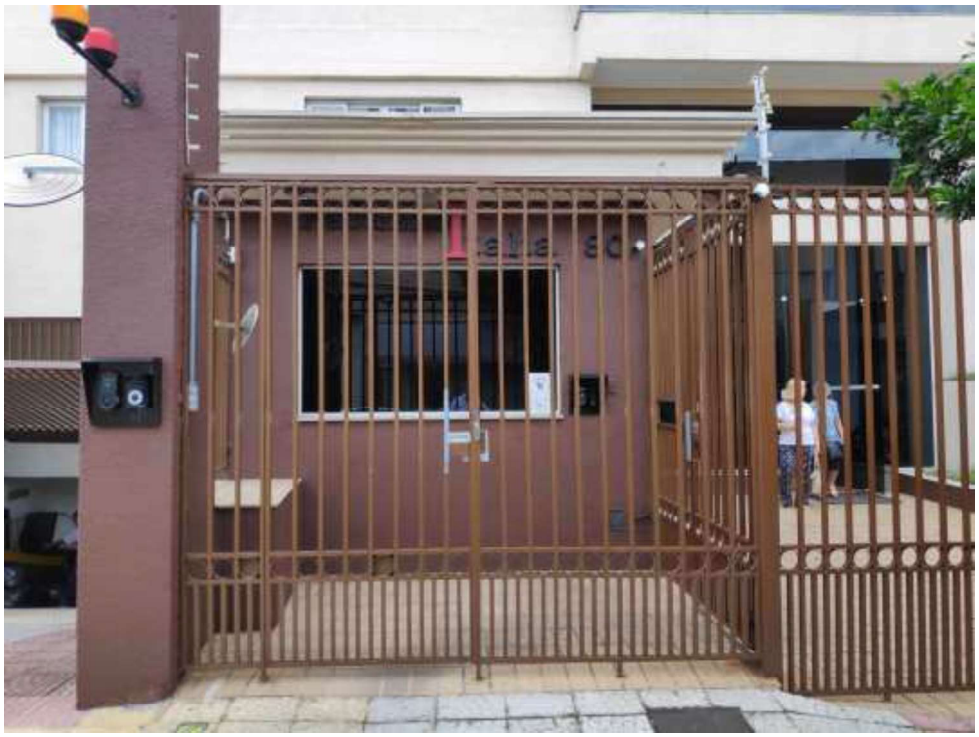
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

4 – Frente do Edifício



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

5 – Acesso ao Edifício



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

6 – Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

7 – Hall social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

8 – Hall do pavimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

9 – Acesso à unidade em estudo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

10 – Acesso à unidade vistoriada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

11 – Unidade Vistoriada – Sala de estar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

12 – Unidade Vistoriada – Sala de estar – Terraço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

13 – Unidade Vistoriada – Sala de jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

14 – Unidade Vistoriada – Lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

15 – Unidade Vistoriada – Circulação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

16 – Unidade Vistoriada – Suíte - Dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

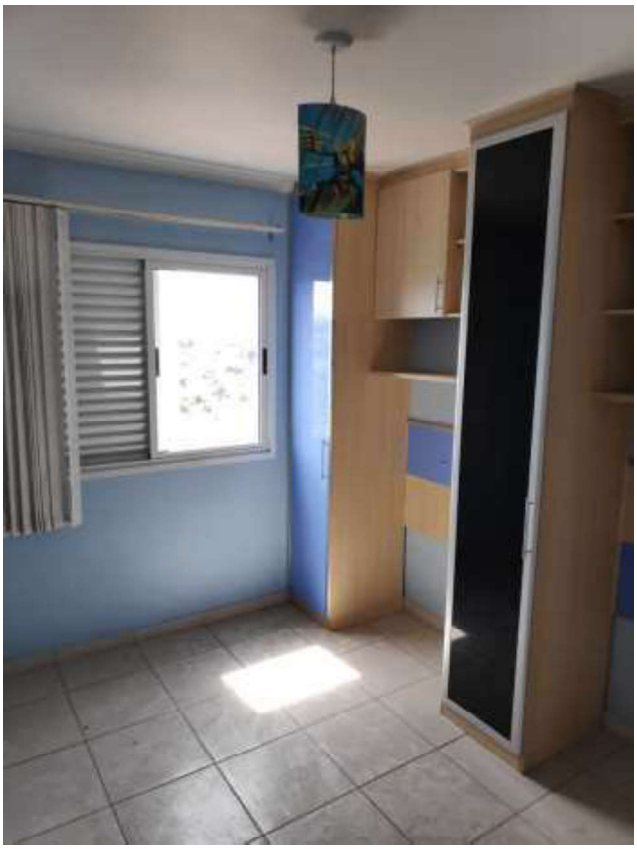
17 – Unidade Vistoriada – Suíte - Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

18 – Unidade Vistoriada - Dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

19 – Unidade Vistoriada – Dormitório



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

20 – Unidade Vistoriada – Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

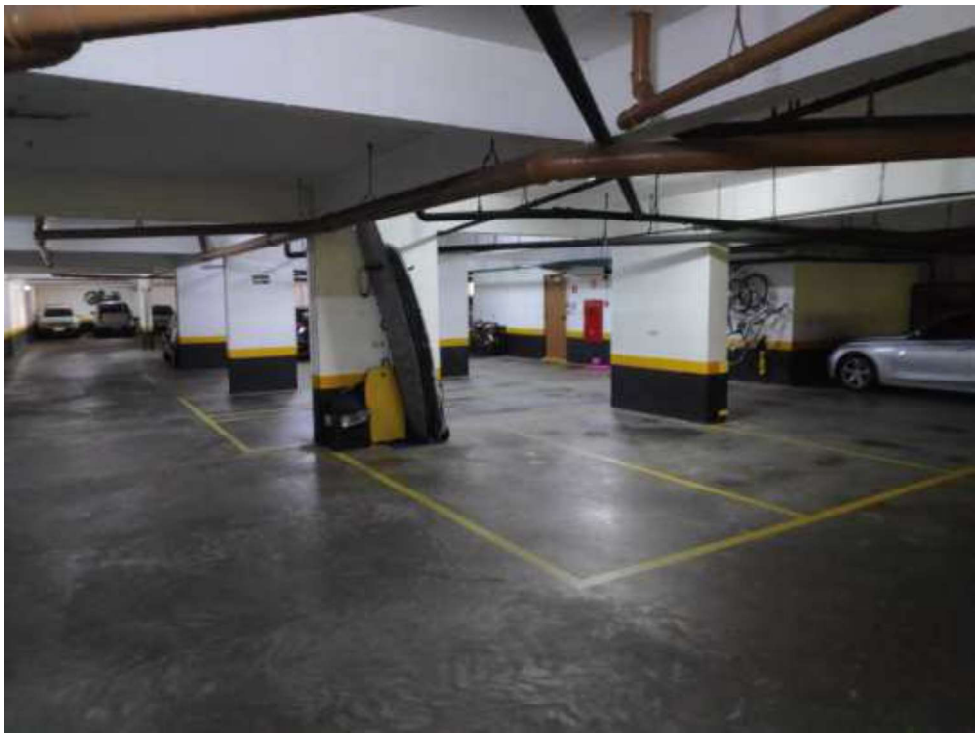
21 – Unidade Vistoriada – Copa/Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

22 – Unidade Vistoriada – Área de serviço

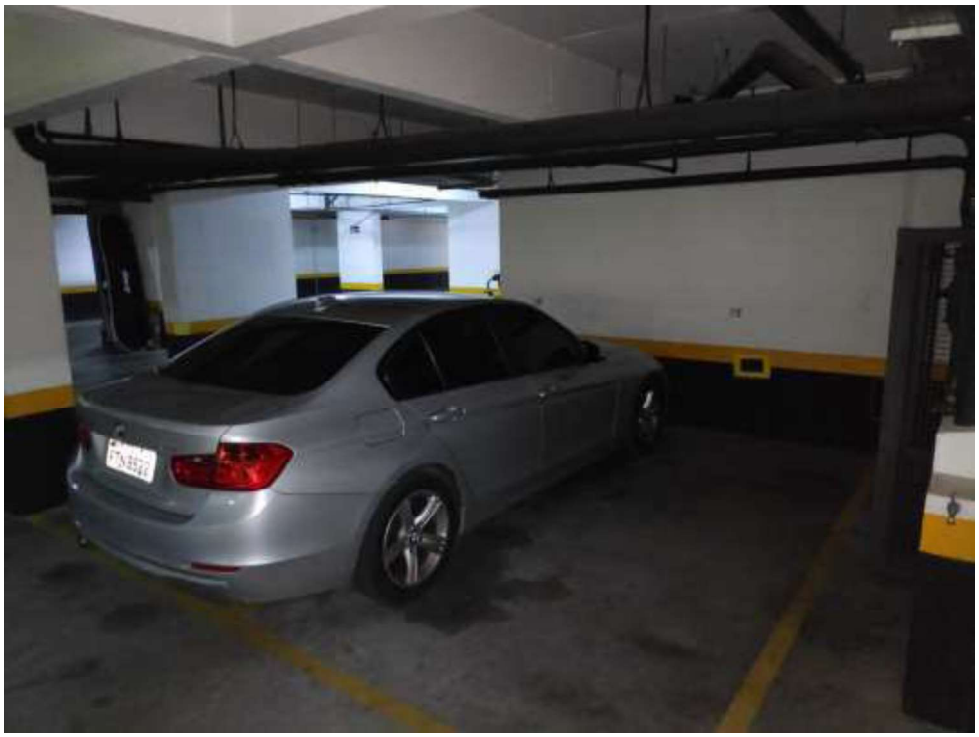
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

23 – Subsolo do Edifício



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

24 – Subsolo - Vagas de garagem



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas "NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e "NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**:

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

•**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma "NBR 14653-1" recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se aos imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;

d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002".

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1+[(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) ...+ (F_n-1)]\}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

Imóvel Avaliando					
Endereço: Rua Rio Branco, 80 apto 32			Área útil (m²): 122,430	Vaga(s):	Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 12 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,842	

Elemento Comparativo n° 1					
Endereço: Rua Rio Branco, 80			Valor : R$ 590.000,00	Tipo: Oferta	0,90
Fonte: Sr. Adriano Bruxino - (11) 9 4773-3288			Área útil (m²): 122,430	Vaga(s): 2	Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 12 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,842	

Elemento Comparativo n° 2					
Endereço: Rua Rio Branco, 80			Valor: R$ 695.000,00	Tipo: Oferta	0,90
Fonte: Sr. Reinaldo Villalpando - (11) 9 4036-2383			Área útil (m²): 122,430	Vaga(s): 2	Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 12 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,842	

Elemento Comparativo n° 3					
Endereço: Avenida Rio Branco, 80			Valor: R$ 680.000,00	Tipo: Oferta	0,90
Fonte: Imobiliária Edmur - (11) 4996-9900			Área útil (m²): 122,430	Vaga(s): 2	Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 12 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,842	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

Elemento Comparativo n° 4					
Endereço: Avenida Rio Branco, 80			*Valor :* R$ 712.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: T. Colombini Negócios Imobiliários - (11) 2629-5350			*Área útil (m²):* 122,430	*Vaga(s):* 2	*Dorm.:* 3
Setor:	*Quadra:*	*IF:* 1,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 12 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,842	

Elemento Comparativo n° 5					
Endereço: Avenida Rio Branco, 80			*Valor :* R$ 700.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: T. Colombini Negócios Imobiliários - (11) 2629-5350			*Área útil (m²):* 122,430	*Vaga(s):* 2	*Dorm.:* 3
Setor:	*Quadra:*	*IF:* 1,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 12 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,842	

Elemento Comparativo n° 6					
Endereço: Avenida Rio Branco, 80			*Valor :* R$ 690.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Sr. Celso Zanoncelli - (11) 4861-0852			*Área útil (m²):* 122,430	*Vagas:* 2	*Dorm.:* 3
Setor:	*Quadra:*	*IF:* 1,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 12 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,842	

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno 0,10 % Construção = 0,90	*Dados*			*Fator Oferta*		*Fator Padrão*				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)xF	K= F+J
1	590.000,00	142,43	4.142,39	0,900	3.728,15	Médio	1,926	1,000	0,00	3.728,15
2	695.000,00	142,43	4.879,59	0,900	4.391,63	Médio	1,926	1,000	0,00	4.391,63
3	680.000,00	142,43	4.774,28	0,900	4.296,85	Médio	1,926	1,000	0,00	4.296,85
4	712.000,00	142,43	4.998,95	0,900	4.499,05	Médio	1,926	1,000	0,00	4.499,05
5	700.000,00	142,43	4.914,69	0,900	4.423,23	Médio	1,926	1,000	0,00	4.423,23
6	690.000,00	142,43	4.844,49	0,900	4.360,04	Médio	1,926	1,000	0,00	4.360,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

	Fator Foc						Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp.- % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R$/mês/m²)
	L	M	N	O= Foc.aval/ N	P= %conx(O-1)xF	Q= F+P	R	S = If.aval/ R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	12	D	0,842	1,000	0,00	3.728,15	1,00	1,000	0,00	3.728,15
2	12	D	0,842	1,000	0,00	4.391,63	1,00	1,000	0,00	4.391,63
3	12	D	0,842	1,000	0,00	4.296,85	1,00	1,000	0,00	4.296,85
4	12	D	0,842	1,000	0,00	4.499,05	1,00	1,000	0,00	4.499,05
5	12	D	0,842	1,000	0,00	4.423,23	1,00	1,000	0,00	4.423,23
6	12	D	0,842	1,000	0,00	4.360,04	1,00	1,000	0,00	4.360,04

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	3.728,15	3.728,15	3.728,15	3.728,15	3.728,15	3.728,15	3.728,15	3.728,15
2	4.391,63	4.391,63	4.391,63	4.391,63	4.391,63	4.391,63	4.391,63	4.391,63
3	4.296,85	4.296,85	4.296,85	4.296,85	4.296,85	4.296,85	4.296,85	4.296,85
4	4.499,05	4.499,05	4.499,05	4.499,05	4.499,05	4.499,05	4.499,05	4.499,05
5	4.423,23	4.423,23	4.423,23	4.423,23	4.423,23	4.423,23	4.423,23	4.423,23
6	4.360,04	4.360,04	4.360,04	4.360,04	4.360,04	4.360,04	4.360,04	4.360,04

Média (R$/m²)	4.283,16	4.283,16	4.283,16	4.283,16	4.283,16	4.283,16	4.283,16	**4.283,16**
Desvio Pad.	310,26	310,26	310,26	310,26	310,26	310,26	310,26	310,26
Coef.Variação.	**7,24**	**7,24**	**7,24**	**7,24**	**7,24**	**7,24**	**7,24**	**7,24**
Inter.Conf(80%)	359,35	359,35	359,35	359,35	359,35	359,35	359,35	359,35
Interv. Inf.	3.923,80	3.923,80	3.923,80	3.923,80	3.923,80	3.923,80	3.923,80	3.923,80
Interv. Sup.	4.642,51	4.642,51	4.642,51	4.642,51	4.642,51	4.642,51	4.642,51	4.642,51
Amplitude	15,48	15,48	15,48	15,48	15,48	15,48	15,48	15,48
Lim. Sup. (+30%	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**	**5.568,10**
Lim. Inf. (+30%)	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**	**2.998,21**

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que apresenta a conjugação dos seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

q = R$ 4.283,16 / m² (fevereiro/2020)

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:-b

VI = q x Au;

onde:

VI = valor do imóvel
q = valor unitário = R$ 4.283,16 /m²
Au = área util do imóvel
Au = 122,4300 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

VI = R$ 4.283,16 / m² x 122,4300 m²

VI = R$ 524.387,00 ou, em números redondos:

VI = R$ 524.000,00 (fevereiro/2020)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

III.3. ESTIMATIVA DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Deduzindo-se do Valor do Imóvel os custos para registro e regularização da propriedade em nome do Executado (estimados em 5% do valor total), tem-se o seguinte Valor dos Direitos do Executado sobre o imóvel:

VDI = VI x (1-0,050), onde:

VDI = Valor dos Direitos do Executado sobre o imóvel
VI = Valor do Imóvel = R$ 524.000,00

Substituindo-se os valores tem-se:

VDI = R$ 524.000,00 x (1-0,05)

VDI = R$ 497.800,00, ou em números redondos:

VDI = R$ 498.000,00 (fevereiro/2020)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

IV. RESPOSTA AOS QUESITOS

IV.1. DO AUTOR (fls. 141 / 142)

1 – Estime o Sr. Perito Judicial o valor de mercado do imóvel objeto do termo de penhora de fls. 72 destes autos.

Resposta: O Valor de mercado dos Direitos do Executado possui sobre o apartamento 32 corresponde a VDI = R$ 498.000,00 (fevereiro/2020).

2 – Informe o Sr. Perito Judicial o valor do imóvel acima mencionado para o caso de venda rápida.

Resposta: O Valor de mercado dos Direitos do Executado possui sobre o apartamento 32 corresponde a VDI = R$ 498.000,00 (fevereiro/2020). Em caso de liquidação forçada pode-se considerar deságio de 20 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro/2020, **dos direitos** que o Executado possui sobre o apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Palazzo Itália, situado na Rua Rio Branco nº 80 – Bairro Fundação - São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 33.905 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

VDI = R$ 498.000,00 (fevereiro/2020)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 09 de março de 2.020.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2020 às 15:06 , sob o número WSCS20700210750
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código 8663761.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

PROCESSO: 1006113-48.2016.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE DEVERES DO CONDÔMINIO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO ITÁLIA** em face de **MARCEL REZENDE PICCOLO**, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 269 dos autos, manifestar-se acerca da petição apresentada pelo Condomínio Autor sobre seu Laudo, nos seguintes termos:

- Na manifestação de fls. 227/228 dos autos, o Condomínio Autor questiona se foram avaliados os diretos que o Réu detém sobre as vagas de garagem do edifício.

O signatário esclarece o quanto segue:

O Laudo de Avaliação apresentado refere-se aos direitos que o Executado possui sobre o apartamento no 32, localizado no 3º andar do Edifício Palazzo Itália, situado na Rua Rio Branco no 80 – Bairro Fundação - São Caetano do Sul – SP (Matrícula no 33.905 do 2o C.R.I de São Caetano do Sul), penhorados conforme Termo de fls. 72 dos autos.

Desta forma, as vagas de garagem não integraram o escopo da avaliação já apresentada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:31 , sob o número WSCS21700155032
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código A4F310B.

Sendo o que havia para o momento, permanece este Perito ao inteiro dispor desse MM. Juízo para eventuais esclarecimentos ou o que for determinado.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:31 , sob o número WSCS21700155032 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006113-48.2016.8.26.0565 e código A4F310B.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R$ 573.000,00

Data inicial: 02/2020

Data de atualização: 07/2022

Valor atualizado: R$ 701.621,75

O valor R$ 573.000,00 de 2/2020 atualizado até 7/2022 é R$ 701.621,77.

* 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 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%)