



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA-SP**

**PROCESSO DIGITAL Nº: 1007999-16.2016.8.26.0005.**

**JOHN WILLIAM OUCHANA**, Perito Judicial, nomeado nos **Execução de Título Extrajudicial**, tendo como requerente **Banco Bradesco S/A**, e como requerida **Beira Mar Comercio e Serviços Ltda e outros**, e como terceira Interessada **Maria Aparecida Tomaz Fernandes da Silva**, dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel denominado por lote **“7”** da quadra **B**, situado na Rua João enito,164, no bairro denominado como **Vila Marari, município de São Paulo/SP**.

**Termos em que,**

**P. deferimento.**

**São Miguel, 25 de novembro 2020.**

**JOHN WILLIAM OUCHANA**

**Perito judicial.**

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**R\$ 513.000,00**  
(Quinhentos e treze mil reais).

### FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos **Execução de Título Extrajudicial**, tendo requerente **Banco Bradesco S/A**, e como requerida **Beira Mar Comercio e Serviços Ltda e outros**, e como terceira Interessada **Maria Aparecida Tomaz Fernandes da Silva**.

**IMÓVEL:** Prédio situado á Rua João Benito, nº 22-A, antiga Rua Particular, nº 22, e seu terreno lote 7 da quadra B, na Vila Joaniza, bairro da Campininha ou Campineira, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 8 m de frente, por 21,50 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 172 m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e fundos com Hans Bergwerk e sua mulher, dista 41,50 m da esquina da Rua B, do lado direito de quem desta para ele se dirige.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **151.149**

Cadastro junto à prefeitura sob o nº **120.217.0007-1**

## II- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 431-A do Código de Processo Civil, foi comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia a qual foi feita no dia 17 de novembro por volta das 13:30 hrs.

# W JOHN

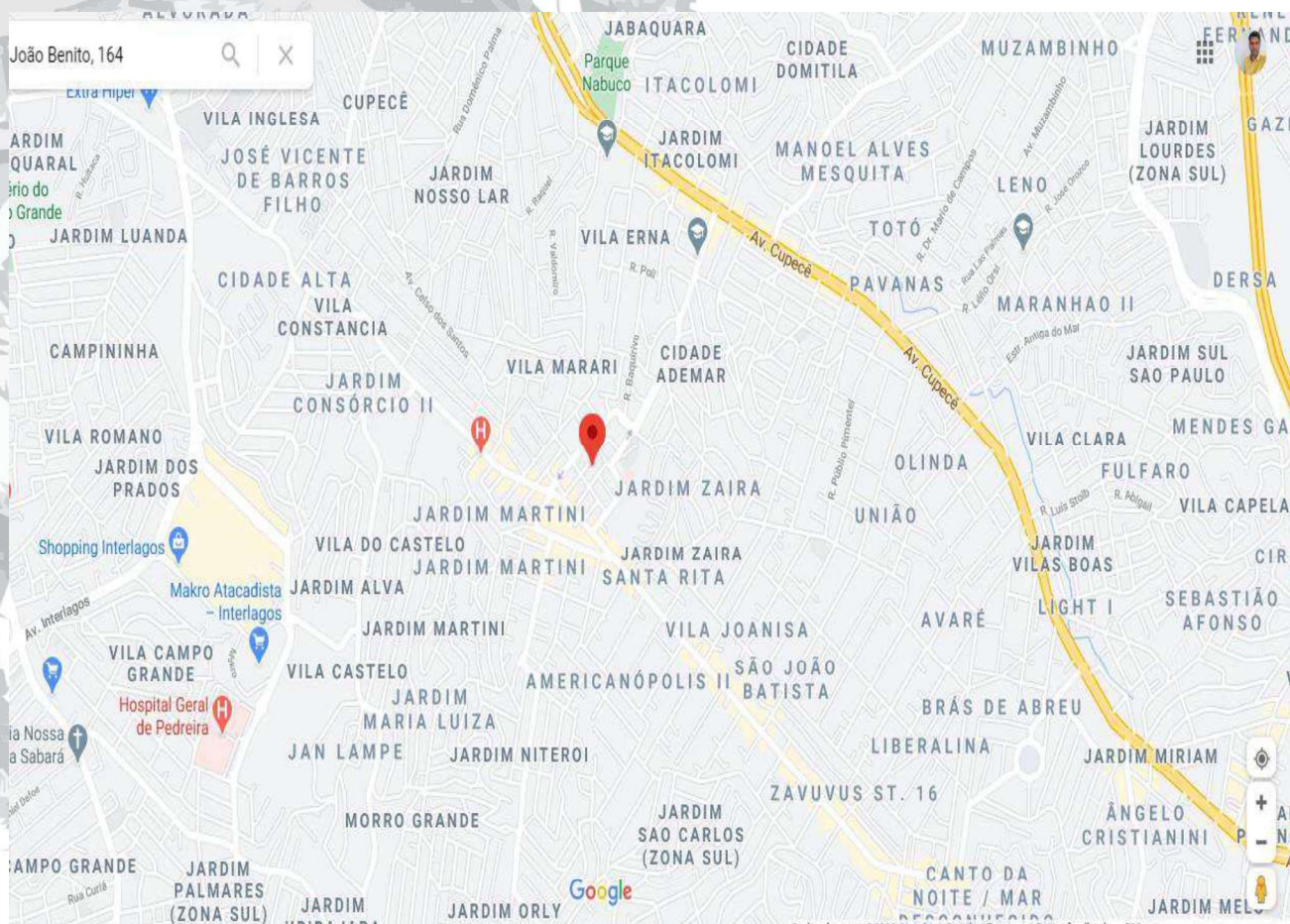
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## 2.1- LOCAL

### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

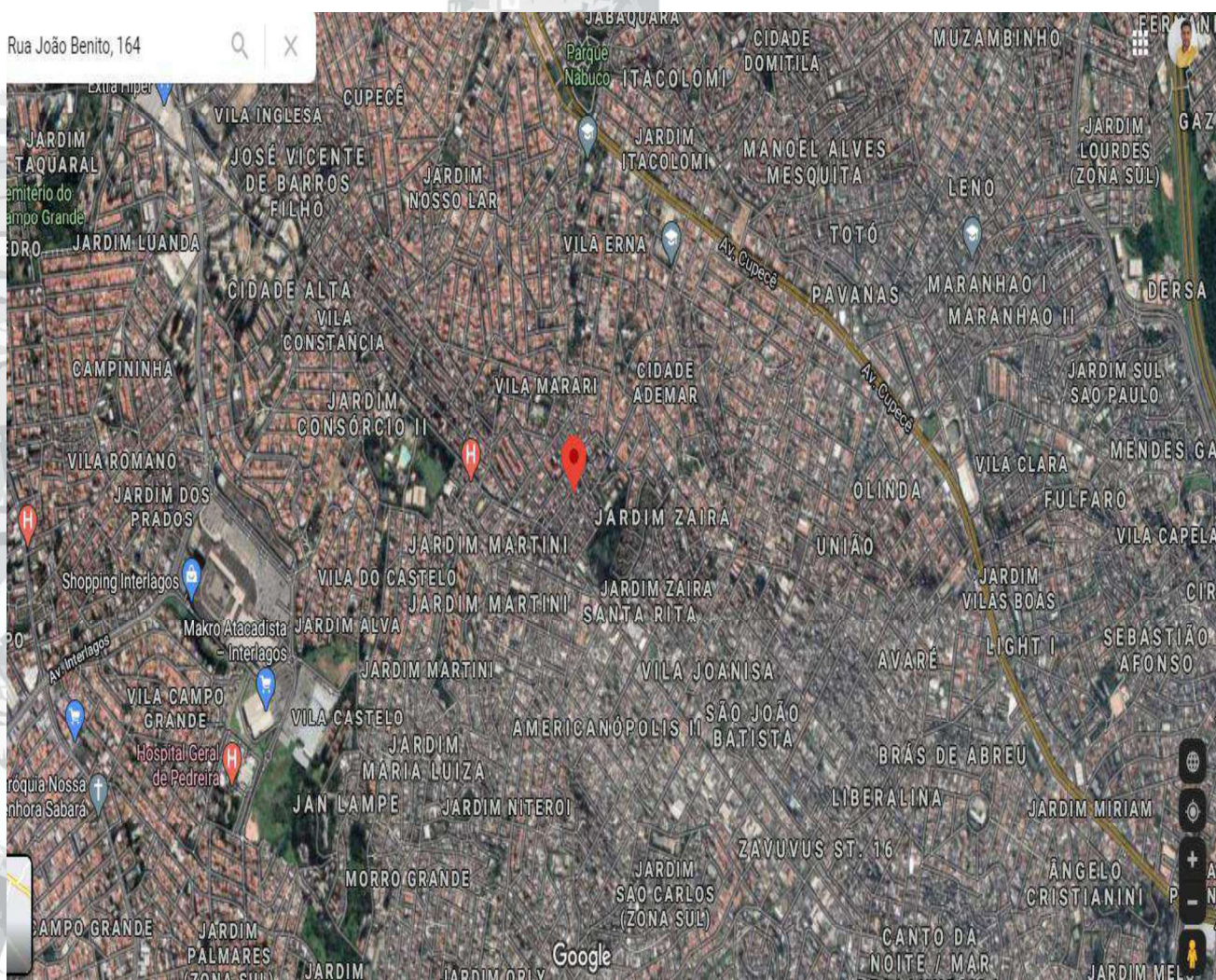
O Imóvel, objeto da presente ação, está localizado a Rua João Benito, 164 Bairro Vila Marari, município de São Paulo SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS



# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS 02/03



**RUA JOÃO BENITO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO.**

De acordo com as informações contidas na capa de IPTU, o imóvel possui a seguinte situação:

**Rua João Benito, 164.**

<b>Quadra</b> .....	<b>B</b>
<b>Lote</b> .....	<b>7</b>
<b>Inscrição Imobiliária</b> .....	<b>120.217.0007-1</b>
<b>Área do terreno</b> .....	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Testada Principal</b> .....	<b>8,00 mts</b>
<b>Área edificada</b> .....	<b>230,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipo de Imposto</b> .....	<b>Predial</b>



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Os dados constantes na capa do IPTU são mostrados a seguir:



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
		Cadastro do Imóvel: 120.217.0007-1	
<b>Local do Imóvel:</b> R JOAD BENITO, 164 CEP 04403-280 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R JOAD BENITO, 164 CEP 04403-280			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 284.502.828-88		RENATA CARDOSO DO NASCIMENTO	
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	172	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	172		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	230	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	637,00		
- da construção:	1.368,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	109.564,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	207.663,00		
Base de cálculo do IPTU:	317.227,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/idade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/idade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	20/08/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.002421326-8		
<b>Solicitante:</b>	JOHN WILLIAM OUCHANA (CPF. 287.117.388-56)		





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

### **2.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo público.

### **2.1.4- ZONEAMENTO.**

Em Levantamento junto à prefeitura do município, foram identificados zoneamento definidos, local onde se localiza o imóvel avaliando possui algumas restrições no que se diz respeito a tamanho, altura de edificação e também sobre o parcelamento de terra. O local em causa é de densidade demográfica alta.

### **2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de porções do território da “Zona Mista” de densidade demográfica e construtiva alta.

A ocupação comercial e bastante diversificada predominando: comercio varejista diversificado, supermercados, farmácias, padarias, Postos de gasolina, dentre outros comércios em geral, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km<sup>2</sup>.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradadas.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## 2.2- DO IMÓVEL

### 2.2.1- TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustrada no mapa de localização.

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Regular;

Frente: 8,00 mts

Profundidade equivalente: 21,50 mts.

Área: 172,00 m<sup>2</sup>



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

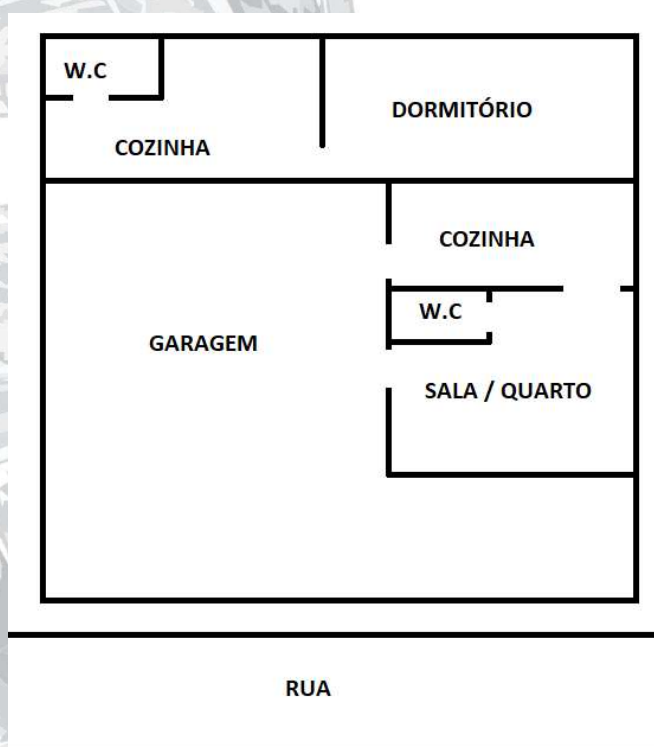
### 2.2.2- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação de uma casa de uso residencial.

Sua idade física aparente é de 35 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo **“Casa Padrão Econômico”**, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações do Estado de São Paulo.

As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

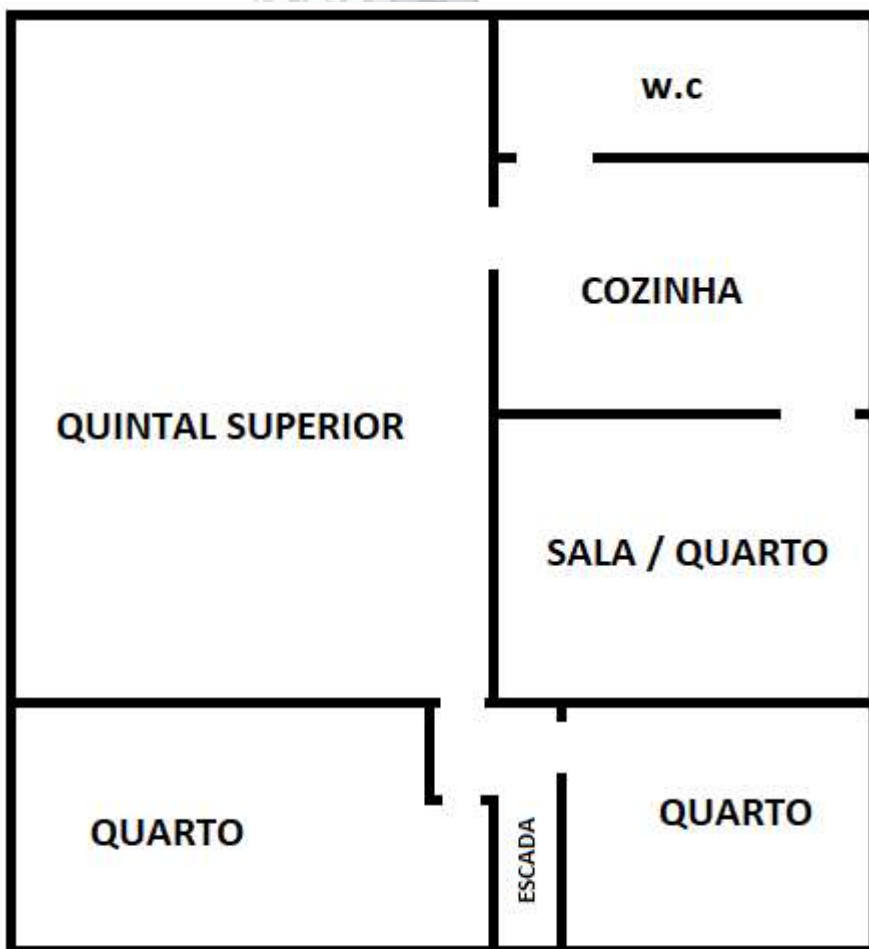
Planta Baixa parte Inferior



# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## Planta Baixa parte Superior



# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 04



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 05



FOTO COZINHA FUNDOS PISO TÉRREO

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 06



FOTO FORRO COZINHA FUNDOS

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 07

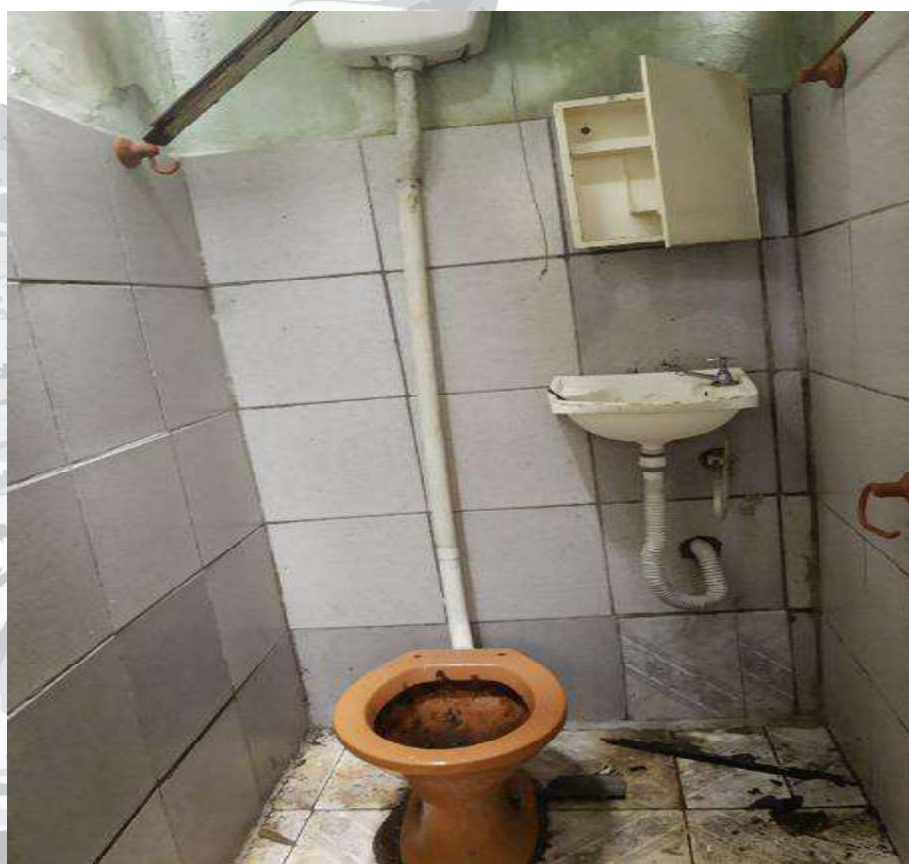


FOTO W.C FUNDOS



# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 08



FOTO FORRO W.C FUNDOS

# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 09



FOTO DORMITÓRIO FUNDOS

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 10

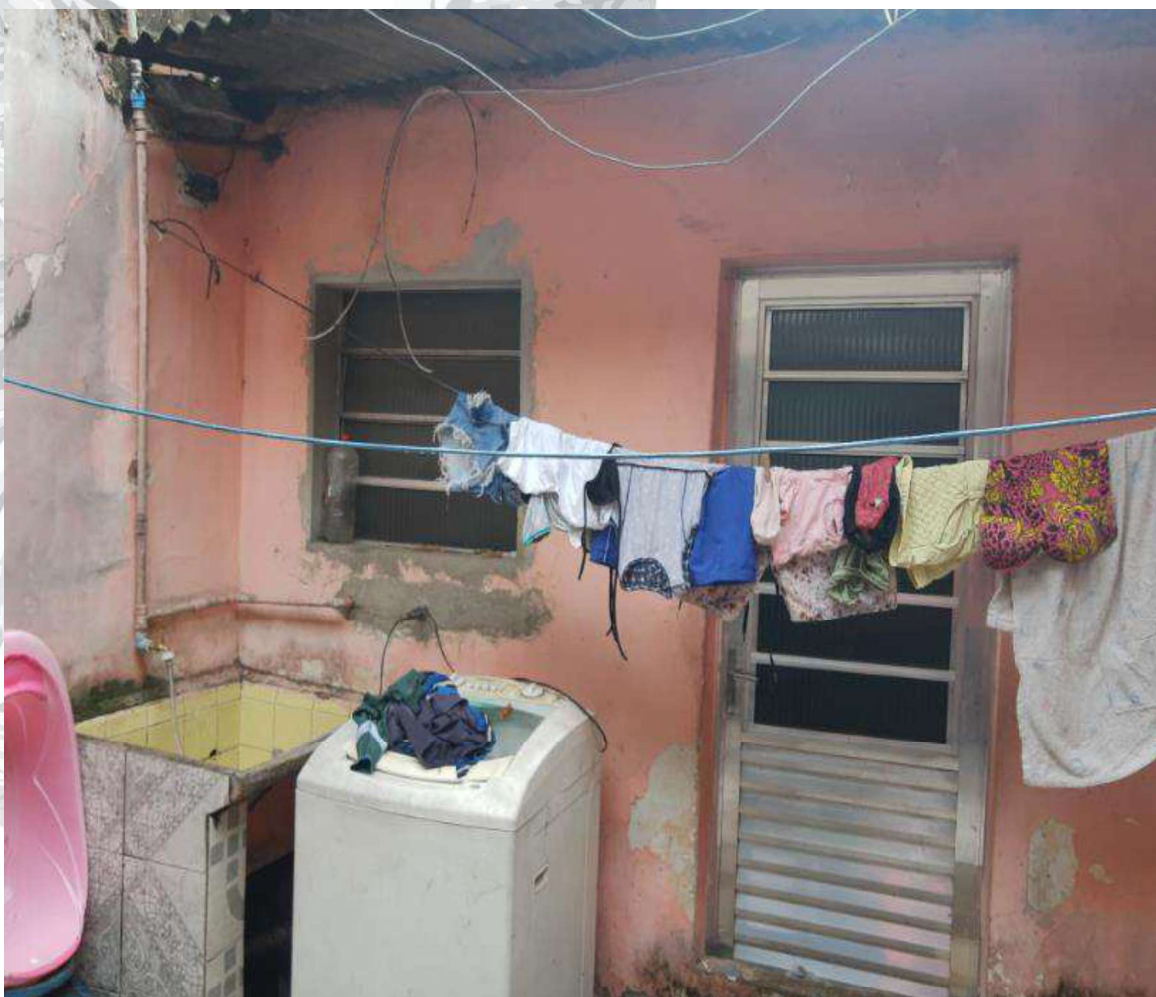


FOTO ÁREA EXTERNA FUNDOS LAVANDERIA

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**FOTO 11**



**FOTO GARAGEM**

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 12

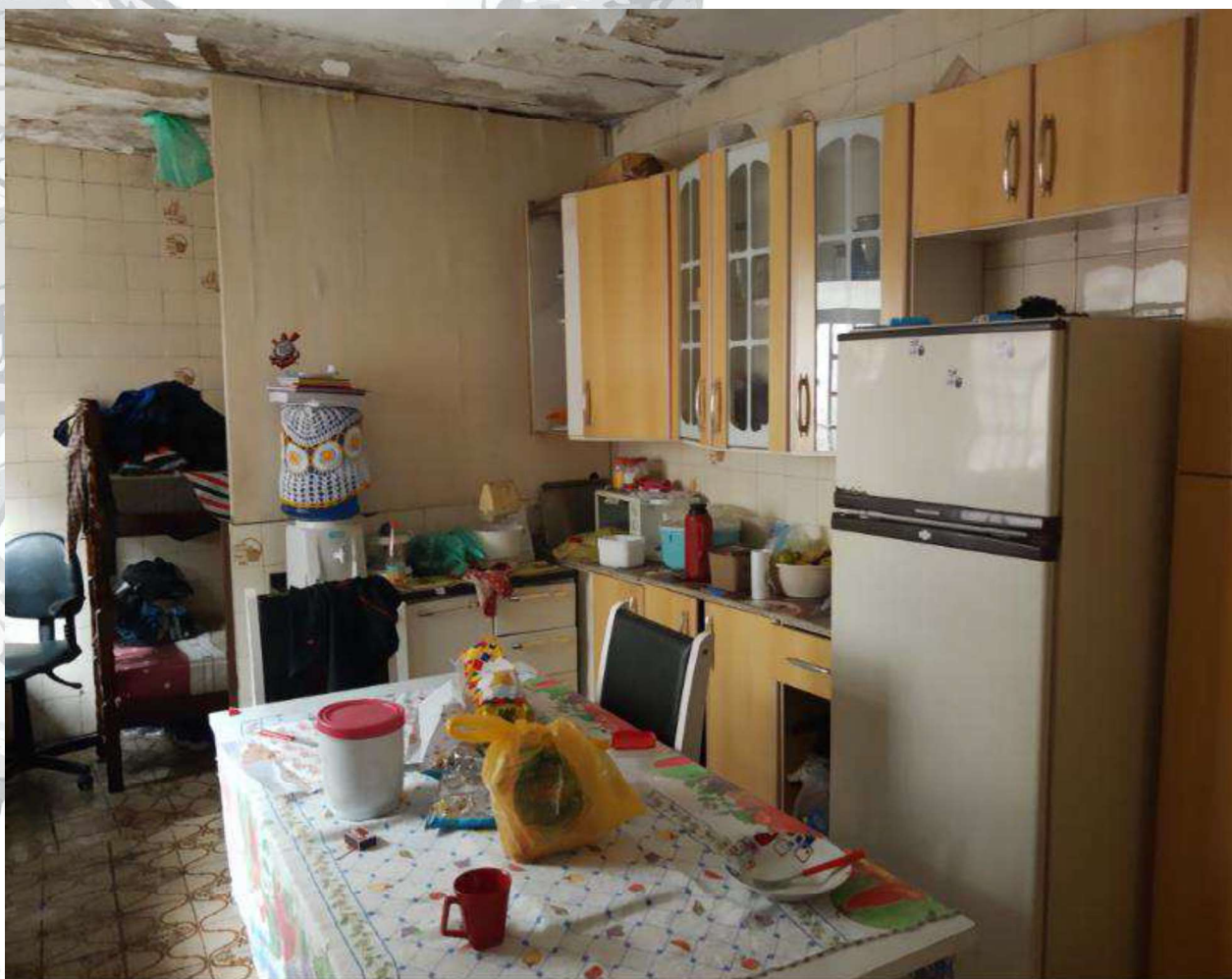


FOTO COZINHA PARTE INFERIOR

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 13



FOTO COZINHA PARTE INFERIOR

# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 14



FOTO W.C PARTE INFERIOR

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 15

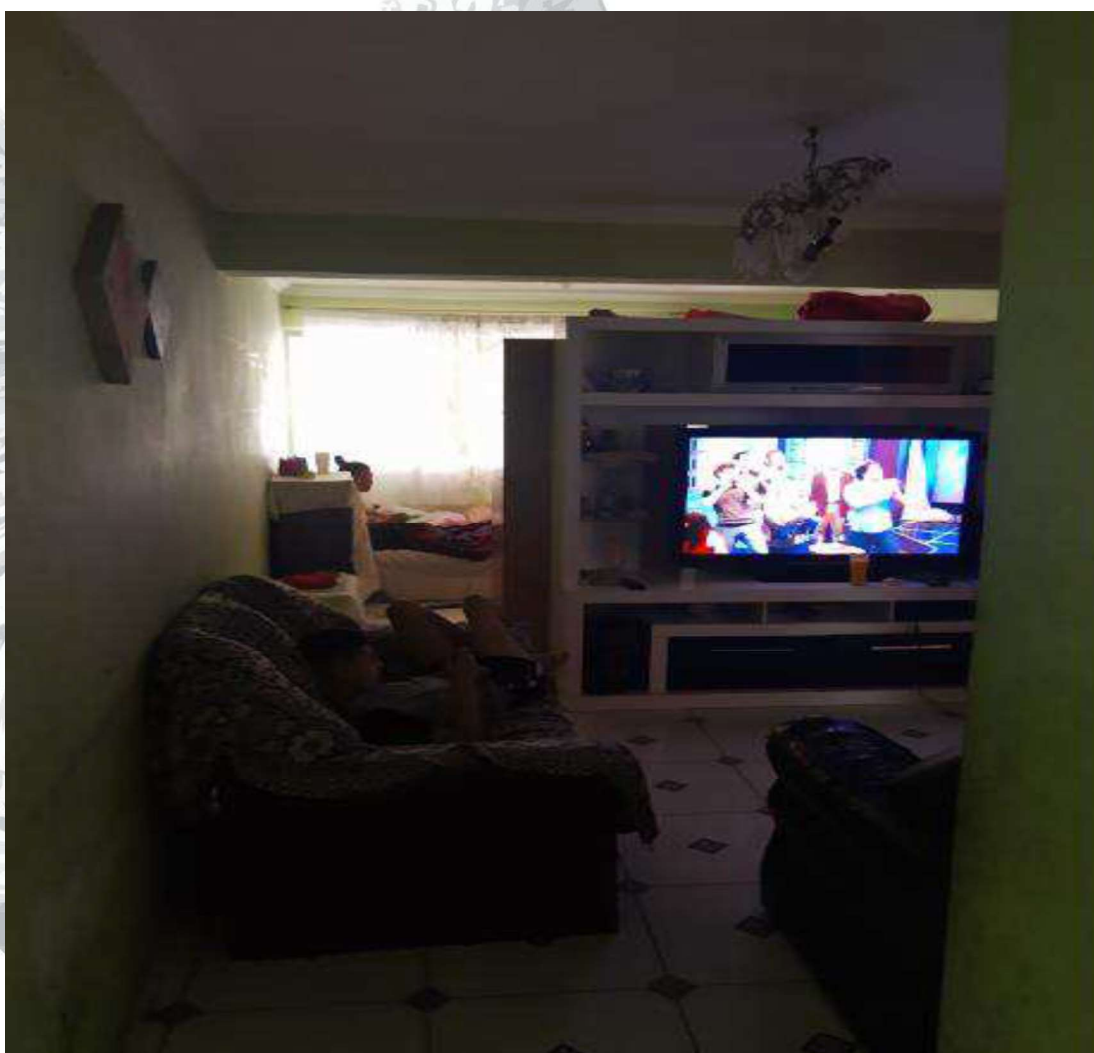


FOTO SALA / DORMITÓRIO



# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 16



FOTO DORMITÓRIO / SALA

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 17



FOTO VISTA GERAL PARTE SUPERIOR

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 18



FOTO QUINTAL SUPERIOR

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 19

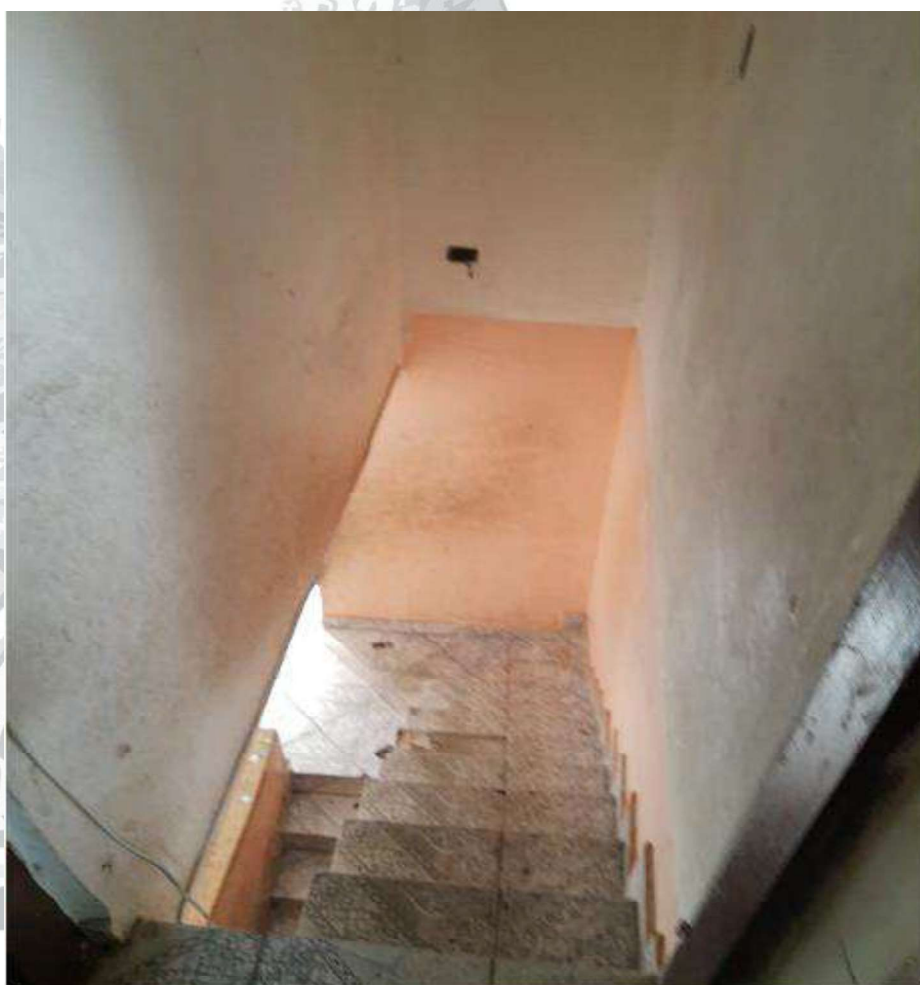


FOTO ESCADA QUE LEVA AO NIVEL SUPERIOR



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT= Valor do terreno

AT= Área do terreno

Vu= Valor unitário básico do terreno

No cálculo do “VU” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações.

- a) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela a baixo.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

TOPOGRAFIA	DEPRECIÇÃO	FATOR*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	0,05	1,05
Declive de 5% até 10%	0,10	1,11
Declive de 10% até 20%	0,20	1,25
Declive acima de 20%	0,30	1,43
Em aclave até 10%	0,05	1,05
Em aclave até 20%	0,10	1,11
Em aclave acima de 20%	0,15	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,5m	0,10	1,11
Abaixo do nível da rua 2,5m até 4,00m	0,20	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,10	1,11
Fatores aplicáveis as expressões previstas em 10.6		

b) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

SITUAÇÃO	DEPRECIÇÃO	FATOR*
-Situação Paradigma: Terreno Seco.	-	1,00
-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10%	1,11
-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundaçãõ.	30%	1,43
-Terreno permanentemente alagado.	40%	1,67
-Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6.		



# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

- c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.
- d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- e) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE- USP.
- f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área *non aedificandi* de qualquer natureza, projeto de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, mangueiras, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva florestal	0,10



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

**3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias e particulares, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

**$V_u = R\$ 2.110,47 m^2$**   
**(Dois mil cento e dez reais e quarenta e sete centavos).**





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

### 3.2 – VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedecem às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, soma-lo com o valor da construção.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel procurado

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurando

At = 172,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.110,47/ m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 172,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.110,47/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 363.000,84$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 363.000,00$$

**(Trezentos e sessenta e três mil reais)**

(\*) Obs: O valor unitário, de R\$ 2.110,47/m. (Dois mil cento e dez reais e quarenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## 4.2 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: “1.2.3 – Casa Padrão Simples”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

Área Construída:	230,00 m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo: Casa Padrão Econômico	c = 0,786
Idade (aparente): 35 anos	kd = 0,546
CUB = R8N =	R\$ 1.517,65/m <sup>2</sup>

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd = 230,00 \times 1.517,65 \times 0,786 \times 0,546$$

$$VC = R\$ 149.900,98$$

Ou em números redondos:

$$VC = R\$ 150.000,00$$

**(Cento e cinquenta mil reais)**



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

### 4.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:  $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 363.000,00 + R\$ 150.000,00 = R\$ 513.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$Vi = R\$ 513.000,00$$

(Quinhentos e treze mil reais)

Válido para novembro / 2020

### V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos da **Execução de Título Extrajudicial**, tendo como requerente **Banco Bradesco S/A** e como requerido **Beira Mar Comercio e Serviços Ltda e outro** corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Rua João Benito,164, bairro Vila Marari, São Paulo SP.

**R\$ 513.000,00**

(Quinhentos e treze mil reais).

novembro/2020



# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, o presente **LAUDO**, que se compõe de **37** (Trinta e sete) páginas.

Informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CRECI e CNAI), e certidões (civil e criminal).

Termos em que,  
P. deferimento.

São Miguel, 25 de novembro 2020.

**JOHN WILLIAM OUCHANA**  
Perito Judicial



VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES

Emitido em: 30/08/2021 15:22

Autor: BANCO BRADESCO SA

Réu: Beira Mar Comercial e Serviços Ltda.AVALIAÇÃO

Processo: 1007999-16.2016.8.26.0005 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: SAO MIGUEL PAULISTA Vara: 1

Data Atualização: 15/10/2021

Página 1 de 4

## Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
AVALIAÇÃO ATUALIZADA	513.000,00	563.082,19	0,00	0,00	0,00	0,00	563.082,19
	<b>Total:</b>	<b>563.082,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>563.082,19</b>



VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES

Emitido em: 30/08/2021 15:22

Autor: BANCO BRADESCO SA

Réu: Beira Mar Comercial e Serviços Ltda.AVALIAÇÃO

Processo: 1007999-16.2016.8.26.0005 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: SAO MIGUEL PAULISTA Vara: 1

Data Atualização: 15/10/2021

Página 2 de 4

## Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: AVALIAÇÃO ATUALIZADA

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
30/11/2020		LAUDO	513.000,00	563.082,19							0	563.082,19
			<b>Total</b>	<b>563.082,19</b>							<b>0,00</b>	<b>563.082,19</b>



VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES

Emitido em: 30/08/2021 15:22

Autor: BANCO BRADESCO SA

Réu: Beira Mar Comercial e Serviços Ltda.AVALIAÇÃO

Processo: 1007999-16.2016.8.26.0005 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: SAO MIGUEL PAULISTA Vara: 1

Data Atualização: 15/10/2021

Página 3 de 4

### Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
11/2020	75,163517	TJSP
12/2020	75,877570	TJSP
01/2021	76,985382	TJSP
02/2021	77,193242	TJSP
03/2021	77,826226	TJSP
04/2021	78,495531	TJSP
05/2021	78,793814	TJSP
06/2021	79,550234	TJSP
07/2021	80,027535	TJSP
08/2021	80,843815	TJSP
09/2021	80,843815	TJSP





VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES

Emitido em: 30/08/2021 15:22

Autor: BANCO BRADESCO SA

Réu: Beira Mar Comercial e Serviços Ltda.AVALIAÇÃO

Processo: 1007999-16.2016.8.26.0005 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: SAO MIGUEL PAULISTA Vara: 1

Data Atualização: 15/10/2021

Página 4 de 4

---

## Características Aplicadas ao Cálculo

Incidências Aplicadas

Incidências

Apuração: Sobre o resultado

Correção Monetária

Tabela: Sistema / Índice: TJSP

Aplicação: Mensal

Incidências por Verba

AVALIAÇÃO ATUALIZADA

Correção Monetária

Período: Da data do lançamento até a data de atualização