
Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Processo nº 1009257-10.2015.8.26.0001/01

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Propriedade requerida por VALDIR DE OLIVEIRA SOUZA em face de LUCIANO DE OLIVEIRA SOUZA, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 16 de março de 2020.

Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2	PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2	IMÓVEL	4
2.1	REGIÃO	6
3	VISTORIA.....	6
3.1	TERRENO.....	6
3.2	BENFEITORIAS	6
3.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
4	AVALIAÇÃO	15
4.1	METODOLOGIA.....	17
4.1.1	Valor do Terreno	17
4.1.2	Valor das Benfeitorias	18
4.1.3	Valor Total do Imóvel	19
4.2	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	20
4.2.1	Valor do Terreno	20
4.2.2	Valor das Benfeitorias	20
4.2.3	Valor Total do Imóvel	22
4.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	23
4.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	24
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	25
6	CONCLUSÃO	25
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
	ANEXO: TABELAS DE APOIO	27
	APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO	32

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Miguel Gomes, nº 75, Jardim Jaçanã, São Paulo - SP.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza **Laudo de Avaliação**
Objeto **Imóvel residencial urbano**
Finalidade **Processo Judicial**

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

2 IMÓVEL

Figura 1: Localização do imóvel avaliando



Figura 2: Vista aérea do imóvel avaliando

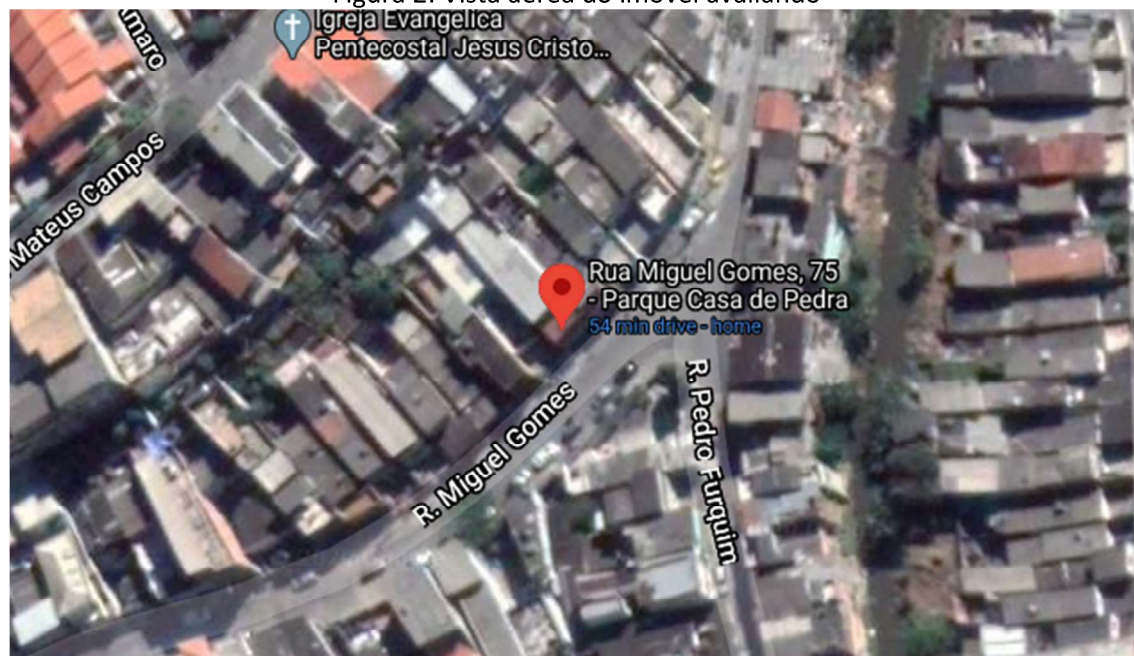


Figura 3: Matrícula nº 130.742

PROTOCOLO 1067512/ELIAS/PATRICIA FLS. 001/002
n.º 10

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matricula: 130.742 ficha: 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
São Paulo, 16 de Dezembro de 19 92.

IMÓVEL: Um terreno consistente no lote nº 10, parte dos primitivos lotes nºs 06 e 07 da quadra "A", e localiza-se entre os nºs 63 e 179 da Rua 110, no Jardim Jaçanã, 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 6,00 metros de frente para essa rua, por 25,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, confinando, no lado esquerdo de quem olha da referida rua, com o prédio nº 63 edificado em parte do primitivo lote nº 06, que era de propriedade de João Quariguasy Frota e hoje pertence a Rosivaldo José de Souza, no outro lado, confina com o prédio nº 179, edificado no terreno nº 11 - comprometido à Laurentino Lopes dos Reis, e, nos fundos, confina com partes dos fundos dos prédios nºs 20 e 26 da Rua Elias de Almeida. Contribuinte nº 198.069.0079-1.

PROTOCOLO 1067512

Figura 4: Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 198.069.0079-1

Local do Imóvel:
R MIGUEL GOMES, 75
JD JACANA CEP 02318-290
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MIGUEL GOMES, 79
JD JACANA CEP 02318-290

Contribuinte(s):
CPF 832.104.666-53 LUCIANO DE OLIVEIRA SOUZA

2.1 REGIÃO

A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

3 VISTORIA

A vistoria, agendada judicialmente para o dia 2 de março de 2020, foi acompanhada pela Sra. Leni, esposa do Autor.

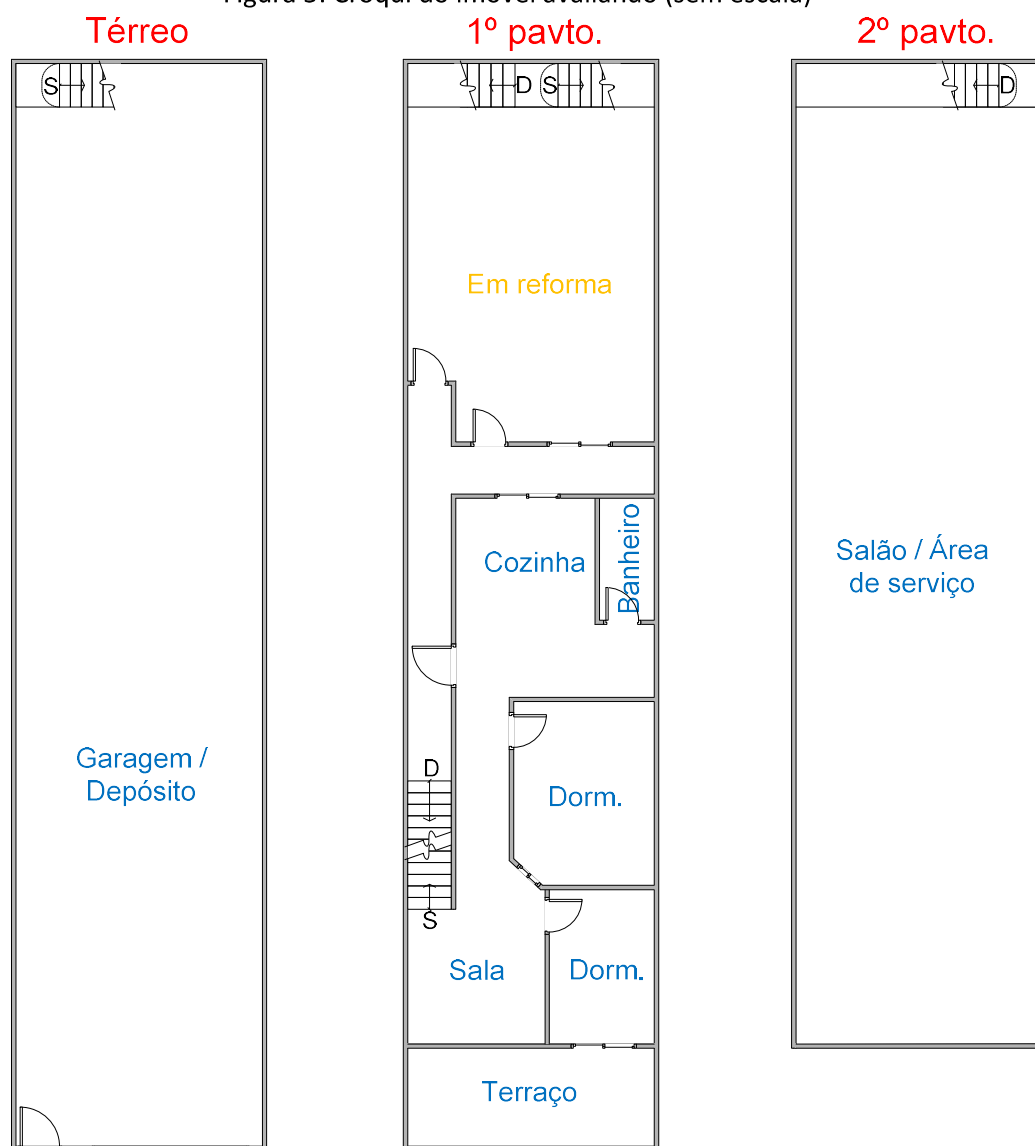
3.1 TERRENO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando (Figura 4), o terreno apresenta formato regular com área de 150,00 m².

3.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno existe uma construção de três pavimentos, sendo que os dois primeiros são de estrutura convencional e o terceiro se trata de uma cobertura de telhas de fibrocimento. A estrutura convencional apresenta idade aparente de 35 anos, já a cobertura tem aproximadamente 15 anos.

Figura 5: Croqui do imóvel avaliando (sem escala)



Rua Miguel Gomes

Consultando o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP, pode-se classificar a benfeitoria existente no item “2.4 – Casa Padrão Simples”, que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de

blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Conforme o referido Estudo, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, a benfeitoria enquadra-se na referência “G - necessitando de reparos importantes”, que possuem as seguintes características:

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Rua Miguel Gomes, nº 75, Jardim Jaçanã, São Paulo - SP



Foto 2: Rua Miguel Gomes, Jardim Jaçanã, São Paulo – SP



Foto 3: Rua Miguel Gomes, Jardim Jaçanã, São Paulo - SP

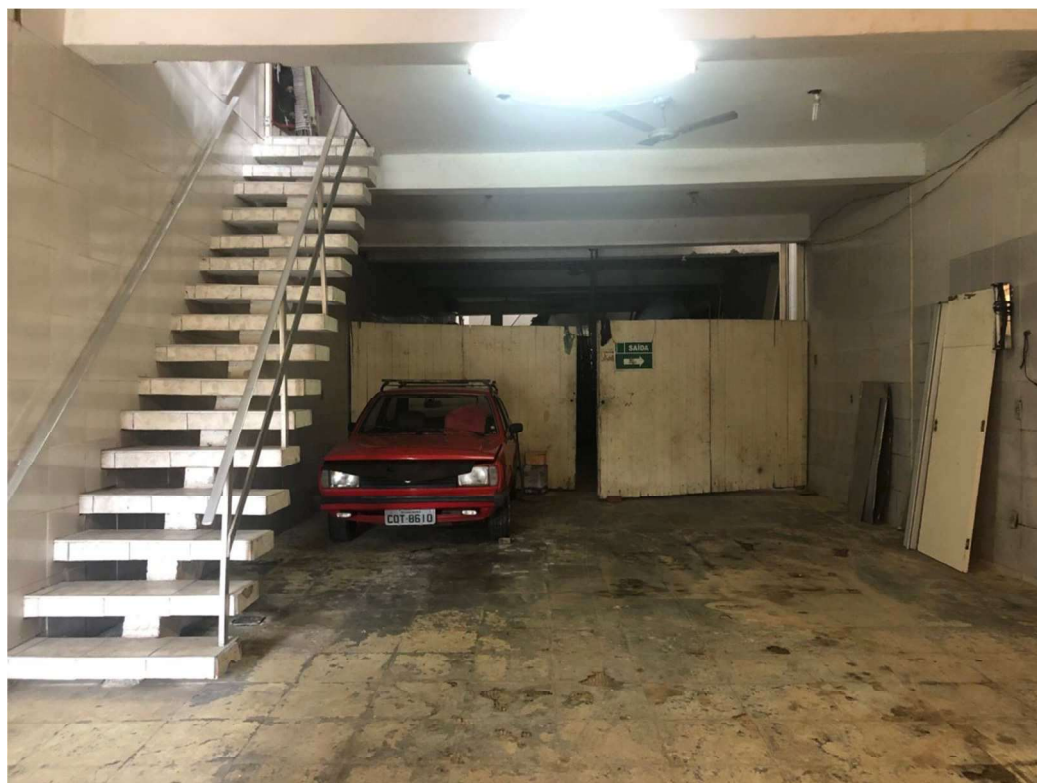


Foto 4: Garagem



Foto 5: Depósito



Foto 6: Terraço



Foto 7: Sala



Foto 8: Dormitório



Foto 9: Dormitório



Foto 10: Cozinha



Foto 11: Cozinha



Foto 12: Sala em reforma

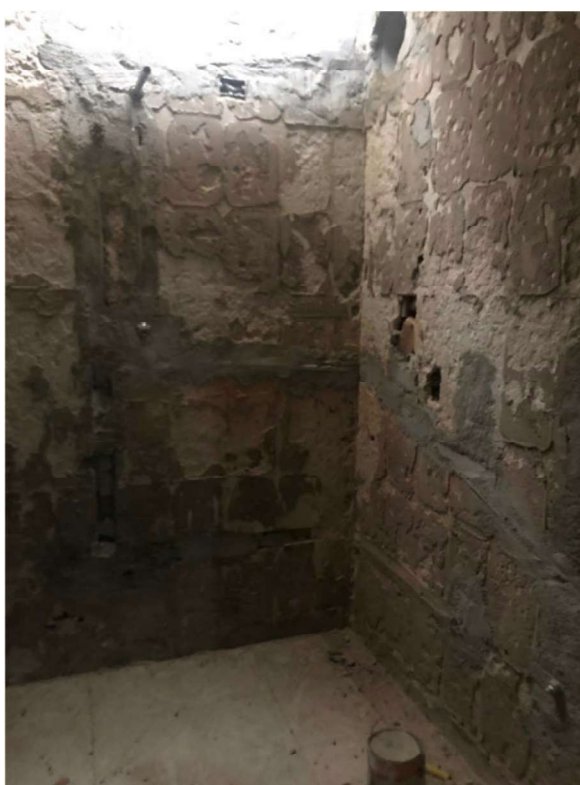


Foto 13: Banheiro em reforma



Foto 14: Salão / Área de serviço

4 AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos,

presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}”. No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenda que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existe duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na “Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza

do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

4.1 METODOLOGIA

4.1.1 Valor do Terreno

O método empregado avaliação do terreno é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores. Inicialmente foram escolhidos os seguintes fatores para homogeneizar os elementos da amostra:

- ✓ Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não há o referido desconto;

- ✓ Fator Transposição: trata-se do fator que transporta os elementos da pesquisa para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais;
- ✓ Fator Área: corresponde a função exponencial entre a área do terreno (At) e a área de referência do lote, sendo empregada a seguinte fórmula:

$$Ca = (At / 125)^{0,20} \dots\dots\dots\text{onde:}$$
- ✓ Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Foram utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela 1;

4.1.2 Valor das Benfeitorias

Para classificar o padrão construtivo e estado de conservação das benfeitorias foram utilizados os índices do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, conforme exposto anteriormente. Esses índices podem ser observados na Tabela 2 e na Tabela 3.

Os cálculos de depreciação das benfeitorias foram realizados através do método Ross/Heidecke, a partir do grau de obsolescência e conservação aparentes. O Fator de Obsolescência e Conservação - FOC é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R) \dots\dots\dots\text{Onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na Tabela 4;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do Custo Unitário Básico – CUB (R8N), que é um índice que oferece o valor por metro quadrado de construção, apresentado mensalmente pelo Sinduscon - SP.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria é determinado através da seguinte expressão:

$$C_b = A_c \times CUB \times P_c \times FOC; \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- C_b = custo de reedição da benfeitoria;
- A_c = área da construção;
- CUB = Custo Unitário Básico da construção civil;
- P_c = padrão construtivo;
- FOC = Fator de Obsolescência e Conservação.

4.1.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido pela soma do Valor do Terreno (Vt) e do Custo de Reedição das Benfeitorias (Cb), corrigidos pelo Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), demonstrados na seguinte fórmula:

$$V_i = (V_t + C_b) \times F_{AM} \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- V_i = valor total do imóvel;
- V_t = valor do terreno;
- C_b = custo de reedição da benfeitoria;
- FAM = fator de ajuste ao mercado.

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.2.1 Valor do Terreno

A Zona de uso onde se situa o imóvel avaliando e a amostra pode ser classificada como a “1ª Zona Residencial Horizontal Popular”, que apresenta as seguintes características:

- a) Frente de referência: 5,00
- b) Profundidade mínima para a região (Pmi):.....15,00 metros
- c) Profundidade máxima para a região (Pma):.....30,00 metros
- d) Intervalo Característico de Áreas:..... 100,00 m² à 400,00 m²

Através dos critérios fixados na Seção 4.1, temos, para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \text{ Onde:}$$

Vt = Valor do terreno;

At = 150,00 m²;

Vu = R\$ 1.261,42/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

$$Vt = R\$ 189.212,26$$

4.2.2 Valor das Benfeitorias

Para o cálculo do valor das benfeitorias temos:

- a) Estrutura convencional

$FOC = R + K \times (1 - R)$ Onde:

$R = 20\%$

$K = 0,296$

Substituindo e calculando:

$FOC = 0,4370$

$C_b = A_c \times CUB \times P_c \times FOC;$ Onde:

C_b = custo de reedição da benfeitoria;

$A_c = 260,87 \text{ m}^2;$

$CUB = 1.437,43;$

$P_c = 1,251;$

$FOC = 0,4370.$

Substituindo e calculando:

$C_b = R\$ 204.998,30$

b) Cobertura

$FOC = R + K \times (1 - R)$ Onde:

$R = 20\%$

$K = 0,282$

Substituindo e calculando:

$FOC = 0,3534$

$C_b = A_c \times CUB \times P_c \times FOC;$ Onde:

C_b = custo de reedição da benfeitoria;

$A_c = 130,58 \text{ m}^2;$

$CUB = 1.437,43;$

$P_c = 0,071;$

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

FOC = 0,3534.

Substituindo e calculando:

$C_b = R\$ 4.709,33$

Valor total das benfeitorias = $R\$ 204.998,30 + R\$ 4.709,33 = 209.707,63$

4.2.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel, conforme descrito no capítulo anterior, será obtido pela seguinte fórmula:

$V_i = (V_t + C_b) \times F_{AM}$ Onde:

V_i = valor total do imóvel;

$V_t = R\$ 189.212,26$

$C_b = R\$ 209.707,63$

$F_{AM} = 0,94$

Substituindo, obtêm-se:

$V_i = (R\$ 189.212,26 + R\$ 209.707,63) \times 0,96$

$V_i = R\$ 383.207,39$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

Valor do imóvel = **R\$ 380.000,00**

(trezentos e oitenta mil reais) – março/20

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “I” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total de Pontos					10

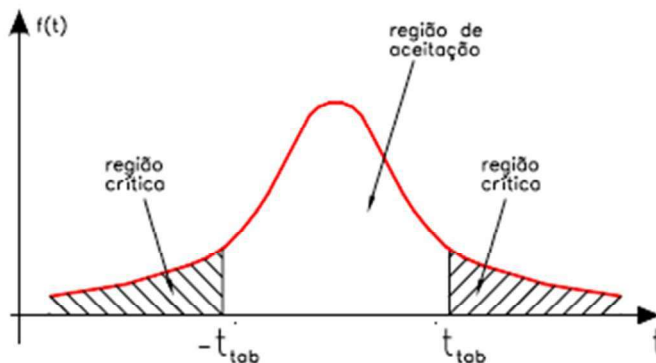
Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	I
Enquadramento Geral do Laudo				I

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela 5, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento Geral do Laudo II

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau “II” de precisão.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

As vendas de imóveis no Brasil sofreram uma queda, forçando altos descontos para possibilitar a comercialização.

A região onde se encontra o imóvel avaliando apresenta algumas ofertas de imóveis semelhantes a ele. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado.

6 CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel sito à **Rua Miguel Gomes, nº 75, Jardim Jaçanã, São Paulo - SP**, corresponde a:

Valor do imóvel = R\$ 380.000,00

(trezentos e oitenta mil reais) – março/20

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 26 (vinte e seis) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com tabelas e um Apêndice com cálculos.

São Paulo, 16 de março de 2020.



Eng.^a Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

ANEXO: TABELAS DE APOIO

Tabela 1: Fatores de topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Tabela 2: Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
	1.2 – CASA	1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
1.3.6 – Padrão Luxo		Acima de 3,490				
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
	Com Elevador	2,052	2,286	2,520		
	2.1.5 – Padrão Fino		2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700
2.2.2 – Padrão Simples			0,982	1,125	1,268	
2.2.3 – Padrão Médio			1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,621	

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 3: Estado de Conservação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Tabela 4: Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I_r (anos)	Idade residual "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES
MÉDIO	20			10
SUPERIOR	30			10

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 5: Distribuição “t” de Student

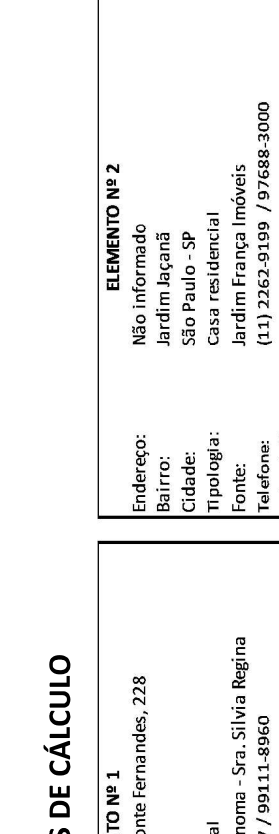
Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO

<p>ELEMENTO Nº 1</p> <p>Endereço: Rua Brás Belmonte Fernandes, 228 Bairro: Jardim Jaçanã Cidade: São Paulo - SP Tipologia: Casa residencial Fonte: Corretora autônoma - Sra. Sílvia Regina Telefone: (11) 2997-7947 / 99111-8960 Valor (R\$): 450.000,00 Área Benf. (m²): 130,00 Área Terreno (m²): 150,00 Natureza: Oferta</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------


<p>ELEMENTO Nº 2</p> <p>Endereço: Não informado Bairro: Jardim Jaçanã Cidade: São Paulo - SP Tipologia: Casa residencial Fonte: Jardim França Imóveis Telefone: (11) 2262-9199 / 97688-3000 Valor (R\$): 550.000,00 Área Benf. (m²): 145,00 Área Terreno (m²): 150,00 Natureza: Oferta</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>ELEMENTO Nº 3</p> <p>Endereço: Não informado Bairro: Jardim Jaçanã Cidade: São Paulo - SP Tipologia: Casa residencial Fonte: Jardim França Imóveis Telefone: (11) 2262-9199 / 97688-3000 Valor (R\$): 380.000,00 Área Benf. (m²): 137,00 Área Terreno (m²): 150,00 Natureza: Oferta</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

**Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil**

ELEMENTO Nº 4

Endereço: Não informado
Bairro: Jardim Jaçanã
Cidade: São Paulo - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Jardim França Imóveis
Telefone: (11) 2262-9199 / 97688-3000
Valor (R\$): 360.000,00
Área Benf. (m²): 69,00
Área Terreno (m²): 150,00
Natureza: Oferta




ELEMENTO Nº 5

Endereço: Não informado
Bairro: Jardim Jaçanã
Cidade: São Paulo - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Carlos Ferrari Imóveis
Telefone: (11) 2287-6666
Valor (R\$): 350.000,00
Área Benf. (m²): 110,00
Área Terreno (m²): 150,00
Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Não informado
Bairro: Jardim Jaçanã
Cidade: São Paulo - SP
Tipologia: Casa residencial
Fonte: Carlos Ferrari Imóveis
Telefone: (11) 2287-6666
Valor (R\$): 375.000,00
Área Benf. (m²): 131,00
Área Terreno (m²): 150,00
Natureza: Oferta



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator de Obsolescência e Conservação		Valor da Beneficência (R\$)
													Foc	Vb	
Avaliando - estrutura	R8N 1.437,43	Padrão Casa padrão simples	Pc 1,251	Ac 260,87	lr 70	R 20%	le 35	%v 50,0%	Ka 0,625	Estado g	Ec 52,60%	K 0,296	Foc 0,4370	Vb 204,998,30	
Avaliando - cobertura	1.437,43	Cobertura padrão simples	0,071	130,58	20	10%	15	75,0%	0,344	e	18,10%	0,282	0,3534	4.709,33	
1	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	130,00	70	20%	30	42,9%	0,694	e	18,10%	0,568	0,6546	183.124,65	
2	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	145,00	70	20%	25	35,7%	0,758	e	18,10%	0,621	0,6964	217.292,22	
3	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	137,00	70	20%	25	35,7%	0,758	e	18,10%	0,621	0,6964	205.303,68	
4	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	69,00	70	20%	25	35,7%	0,758	e	18,10%	0,621	0,6964	103.401,13	
5	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	110,00	70	20%	25	35,7%	0,758	e	18,10%	0,621	0,6964	164.842,37	
6	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	131,00	70	20%	20	28,6%	0,816	e	18,10%	0,669	0,7349	207.148,94	

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Homogeneização dos valores

#	Valor Ofertado ou Negociado	Valor das benfeitorias	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido oferta (R\$/m²)	1			2			4			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante		
							Fator Transposicao (Localizacao) - FI			Coeficiente de Area - Ca			Fator Topografia - Ft					Vu	ΣC
							Índice Fiscal	FI	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Área do Terreno (m²)	Coef. de Área	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)				
	IF	ΔV1	Vu1	A2	Cp	ΔV2	It	FL	Vu4	Vu									
Paradigma																			
1	450.000,00	183.124,65	266.875,35	0,9	150,00	1.601,25	1,00	1.0000	0,00	1.0371	59,47	1,00	1,0000	0,00	1.601,25	1.660,72	1.0371		
2	550.000,00	217.292,22	332.707,78	0,9	150,00	1.996,25	1,00	1.0000	0,00	1.0371	74,14	1,00	1,0000	0,00	1.996,25	2.070,38	1.0371		
3	380.000,00	205.303,68	174.696,32	0,9	150,00	1.048,18	1,00	1.0000	0,00	1.0371	38,93	1,00	1,0000	0,00	1.048,18	1.087,10	1.0371		
4	360.000,00	103.401,13	256.598,87	0,9	150,00	1.539,59	1,00	1.0000	0,00	1.0371	57,18	1,00	1,0000	0,00	1.539,59	1.596,77	1.0371		
5	350.000,00	164.842,37	185.157,63	0,9	150,00	1.110,95	1,00	1.0000	0,00	1.0371	41,26	1,00	1,0000	0,00	1.110,95	1.152,20	1.0371		
6	375.000,00	207.148,94	167.851,06	0,9	150,00	1.007,11	1,00	1.0000	0,00	1.0371	37,40	1,00	1,0000	0,00	1.007,11	1.044,51	1.0371		
Média						1.383,89									1.383,89				
DP						393,86					408,49				393,86				
CV						28,46%					28,46%				28,46%				

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3	
		Transposição		Área		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
	Vu	$\Delta V1$	Vu' \Rightarrow (-) $\Delta V1$	$\Delta V2$	Vu' \Rightarrow (-) $\Delta V2$	$\Delta V3$	Vu' \Rightarrow (-) $\Delta V3$
Paradigma							
1	1.660,72	0,00	1.660,72	59,47	1.601,25	0,00	1.660,72
2	2.070,38	0,00	2.070,38	74,14	1.996,25	0,00	2.070,38
3	1.087,10	0,00	1.087,10	38,93	1.048,18	0,00	1.087,10
4	1.596,77	0,00	1.596,77	57,18	1.539,59	0,00	1.596,77
5	1.152,20	0,00	1.152,20	41,26	1.110,95	0,00	1.152,20
6	1.044,51	0,00	1.044,51	37,40	1.007,11	0,00	1.044,51
Média	1.435,28		1.435,28		1.383,89		1.435,28
Desvio Padrão	408,49		408,49		393,86		408,49
CV	28,46%		28,46%		28,46%		28,46%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		28,5%		
Transposição	Obrigatório	● 28,5%	● 28,5%	● Usar
Área	Obrigatório	● 28,5%	● 28,5%	● Usar
Topografia	Complementar	● 28,5%	● 28,5%	● Usar
Todos			28,5%	

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	1.660,72	1.660,72	1.660,72	1.660,72	1.660,72	1.660,72
2	2.070,38					
3	1.087,10	1.087,10	1.087,10	1.087,10	1.087,10	1.087,10
4	1.596,77	1.596,77	1.596,77	1.596,77	1.596,77	1.596,77
5	1.152,20	1.152,20	1.152,20	1.152,20	1.152,20	1.152,20
6	1.044,51	1.044,51	1.044,51	1.044,51	1.044,51	1.044,51
Média	1.435,28	1.308,26	1.308,26	1.308,26	1.308,26	1.308,26
Média + 30%	1.865,87	1.700,74	1.700,74	1.700,74	1.700,74	1.700,74
Média - 30%	1.004,70	915,78	915,78	915,78	915,78	915,78
Desvio padrão	408,49	295,93	295,93	295,93	295,93	295,93
Elementos	6	5	5	5	5	5

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Área do terreno (m ²)	Coeficiente de Área	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	Ca	ΔCp	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma			1,00					1,00						
Avaliando	150,00	1.308,26	1,00	1,00	0,0000	150,00	1,04	0,0371	1,00	1,00	0,0000	1.261,42	189.212,26	

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1		2			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - Fl		Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área	Coeficiente de Profund.	Índice de Topogr.	Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	It	Ft	Vt				
Paradigma	At	1.308,26	1,00	Fl	150,00	Cp	1,00	Ft					
Pesquisados	-												
1	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		
2	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		
3	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		
4	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		
5	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		
6	150,00	1.308,26	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	1.261,42	189.212,26		

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	450.000,00	0,90	405.000,00	189.212,26	183.124,65	1,09
2						
3	380.000,00	0,90	342.000,00	189.212,26	205.303,68	0,87
4	360.000,00	0,90	324.000,00	189.212,26	103.401,13	1,11
5	350.000,00	0,90	315.000,00	189.212,26	164.842,37	0,89
6	375.000,00	0,90	337.500,00	189.212,26	207.148,94	0,85
MÉDIA						0,96

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - V _t	189.212,26
Valor da Construção	209.707,63
Fator de Ajuste ao Mercado	0,96
Valor do Imóvel - V _i	383.207,39

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.308,26
DP da Amostra	295,93
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	405,82
Amplitude (%)	31,02%
Grau de Precisão	II

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 380.000,00

Data inicial: 3/2020

Data de atualização: 10/2022

Valor atualizado: R\$ 460.290,84

O valor **R\$ 380.000,00** de **3/2020** atualizado até **10/2022** é **R\$ 460.290,84**.

* 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%)