

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Conjunto Residencial Abaeté

Em resposta a solicitação da parte interessada, procedemos a avaliação de seu imóvel, apartamento residencial de nº 33 – Bloco J – Rua 09, esquina com as Ruas Hebert de Souza e Julieta Azevedo Bonavides, nº 79, – Bairro Jardim Real – Praia Grande/SP, contendo 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, 02sacada, banheiro social, e 01 vaga de garagem coletiva, insuficiente e em local indetermiado.

Após a devida constatação, levando em consideração os pontos favoráveis e desfavoráveis da disposição interna e externa, tais como: estrutura externa do prédio, necessitando de reparos em sua pintura e ambientes. Sua localização, contando com água, luz e asfalto.

Para a determinação de valor da respectiva venda, dentro da faixa admitida entre o valor residencial do imóvel e correspondente mercado de venda na região, e algumas ofertas semelhantes, atribuímos assim o valor de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, para pagamento a vista, admitindo uma variação de **5% (cinco por cento)** tanto para limite inferior quanto para superior.

E, para que produzam os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Gustavo Stocco de Souza Alves, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP da 2ª Região. Sob nº **193.576**, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 (D.O.I de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Praia Grande, 03 de Novembro de 2022.



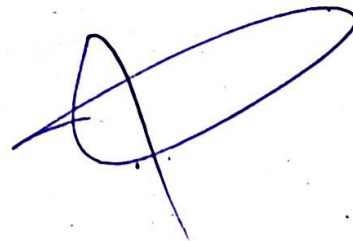
GUSTAVO STOCCO DE SOUZA ALVES

CRECI/SP 193.576

2000**IMÓVEIS**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
RESIDENCIAL

A pedido da Elo Administração, procedemos a avaliação do imóvel residencial "in loco", sito à **Rua Herbert de Souza , nº 79 Edifício Abaeté , Bairro Jardim Real, - Praia Grande/SP**, que consiste em: 01 (um) apartamento residencial de nº 33, localizado no segundo andar, Bloco J contendo 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e 01(uma) vaga de garagem coletiva em local indeterminado, medindo 46,668m² de área útil, 6,3606 m² de área comum, perfazendo um total de 53,0286 m² de área total, matriculado no cartório de registro desta comarca sob a matrícula nº 118.527, e Lançamento Municipal nº 2.08.13.028.001.1133-0



Rua Fumio Miyazi, 879 – Jardim Guilhermina

Destarte, após a devida constatação supra, levando em consideração, que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, o prédio necessita de manutenção, de acordo com as ofertas de mercado na região, pois o mesmo encontra-se na 3ª zona deste município, contando com toda a infra estrutura, (água, luz, asfalto), sendo próximo ao comércio e a transporte público atribuímos o valor de **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para pagamento a vista.**

E, para que produzam os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JOSÉ ROBERTO DE SOUZA ALVES**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP da 2º Região. Sob nº 62.812, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 (D.O.I de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Praia Grande, 04 de Novembro de 2022.



JOSÉ ROBERTO DE SOUZA ALVES

CRECI/SP - 62.812

Rua Fumio Miyazi, 879 – Jardim Guilhermina

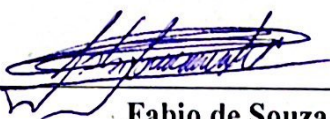
AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL
EDIFÍCIO ABAÉTE

Declaro a quem possa interessar, para os devidos fins de direito, que comparecemos no apartamento residencial nº **33, Bloco J, do Edifício Abaete**, situado na Rua Herbert de Souza, nº 79, Bairro Jardim Real, nesta cidade e Comarca de Praia Grande – Estado de São Paulo, a fim de realizar uma avaliação do valor de mercado do referido imóvel.

O imóvel em questão possui 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e 1 (uma) vaga de garagem coletiva, suficiente e em local indeterminado, dispõe de portaria 24hs e demais disposições, medindo **46,668** metros quadrados de área útil, área comum **6,3606** metros quadrados, perfazendo uma área total de **53,0286** metros quadrados, localizado na 3ª Zona desta cidade, contando com toda infraestrutura (água, luz e esgoto), próximo a comércio e transporte público, estando devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob nº **118.527**, e lançamento de IPTU nº **2.08.13.028.001.1133-0**

Concluo que o seu valor real de mercado gira atualmente em torno de **RS 72.000,00 (setenta e dois mil reais)** de acordo com ofertas dos imóveis semelhantes nesta mesma região.

Praia Grande, 03 de Novembro de 2022.



Fabio de Souza Alves

CRECI n.º 62.800

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 76.000,00

Data inicial: 11/2022

Data de atualização: 1/2024

Valor atualizado: R\$ 79.662,72

O valor **R\$ 76.000,00** de **11/2022** atualizado até **1/2024** é **R\$ 79.662,72**.

* 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%)