

381/2008

fls. 187

*Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba-SP.*

*Processo n° 0001922-14.2008.8.26.0126*

*KARIN ROKITA FORLIM, avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe TÍTULO EXTRA JUDICIAL movida por FRANCISCO CARLOS FONSECA DA SILVA em face de JOSÉ MESSIAS URBANO e outro, tendo vistoriado o bem e procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente apresentar à apreciação de Vossa Excelência, suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALMIR JOSE ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2022 às 13:56, sob o número WCGT22700519558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001922-14.2008.8.26.0126 e código P2CnmEBL.

188  
Kf

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINAR**

**FRANCISCO CARLOS FONSECA DA SILVA** ajuizou a presente Ação de **TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em face de **JOSÉ MESSIAS URBANO** e **outro**.

*Avaliação de 01 (uma) casa em condomínio.*

*A signatária ficou honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALMIR JOSE ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2022 às 13:56, sob o número WCGT222700519558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001922-14.2008.8.26.0126 e código P2CnmEBL.

186  
An

## CONTEXTO GERAL

### Localização

O imóvel localizado a Alameda dos Salgueiros, n. 365, bairro Guaxinduba, Cidade Jardim, perímetro urbano, Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

### Características do Logradouro de Situação

A Alameda Guaxinduba possui características de via principal atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, com mão direcional dupla.

### Acessibilidade e Transporte

Destaca-se como principal via de acesso à região a estrada que liga a região de Caraguatatuba a Ubatuba ou seja SP55.

Com referencia ao transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus urbano e intermunicipais, trafegando próximo a mencionada via, proporcionando ligações às diversas regiões.

### Ocupação circunvizinha

A região possui ocupação heterogênea, caracterizada por residências unifamiliares de padrões médios.

### Melhoramentos Públicos

O local onde se localiza o imóvel avaliando, é servido por todos os melhoramentos públicos, existentes na cidade, tais como: rede de água domiciliar, energia elétrica (força e luz), rede de telefone, iluminação pública, captação de águas serviços postais, coleta de lixo, guias, sarjetas e calçamento.

### Metodologia

Na avaliação do lote de terreno foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de mercado**. Foram adotados os conceitos da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR 14.653 parte 1 e 2, e fatores de homogeneização determinados da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE /SP, em vigor desde maio de 2005.

**VISTORIA**

**UNIDADE N.03 - Tipo casa térrea, designada pelo n. B-03 do Condomínio Horizontal "Residencial dos Bosques", situado na Alameda dos Salgueiros, n 365, bairro Guaxinduba, no loteamento Cidade Jardim, neste Município e Comarca da Estância Balneária de Caraguatatuba, deste Estado, contendo as seguintes áreas: privativa edificada 55,840m/2, comum edificada 2,298m/2; quintal privativo 11,800m/2, estacionamento 9,900m/2; comum descoberta 57,240m/2, área total de 137,078m/2. A esta unidade fica reservada uma área de terreno de 67,640m/2 para utilização exclusiva e com terreno comum 69,438m/2 com a fração ideal de 6,5879130% do terreno e cota parte de terreno de 137,078m/2, fica reservado a esta unidade uma vaga de veículo descoberta de pequeno até médio porte sob n. 03. A utilização exclusiva do terreno é assim descrita:**

**Edificação/Quintal-** faz parte para a via carroçável descoberta do empreendimento, onde mede 2,80m, desse ponto deflete à direita em linha reta numa distancia de 4,00m, defletindo finalmente à esquerda em linha reta numa distancia de 3,10m, até encontrar a linha do lado esquerdo, onde confronta com a vaga de veículo n. 03, na sua lateral direita, de quem da via carroçável descoberta olha para a unidade B-03, confronta com a Edificação e quintal privativo da unidade A-01, onde mede 13,30m; na sua lateral esquerda confronta com a edificação e quintal privativo da unidade A-05, onde mede 9,30m; e nos fundos confronta com o muro de divisa condominial, onde mede 5,90m.

O referido Condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula n. 42.518, e a instituição e especificação de condomínio registrada sob n. 07 da referida matrícula e sua convenção condominial registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar sob n. 1.134;

**Inscrição no Cadastro da Prefeitura Municipal sob n. 04.204.028-7  
O referido terreno não possui débitos municipais.**

De forma esquemática, temos:

<b>Imóvel</b>	<b>Identificação Cadastral</b>	<b>Averbação</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>
UNIDADE N.03	04.204.028-7	42.518	55,84

**PESQUISA**

Para determinar o valor médio de m2 de construção de condomínio, a signatária diligenciou junto as Imobiliárias da região, site, anúncios e obteve 03 (tres) ofertas de imóveis à venda no bairro, semelhantes ao descrito a saber:

**Elemento Comparativo nº. 01**

Fonte.....Alexandre Imóveis (12) 39292200  
Local.....Cidade Jardim  
Área .....54,00m2  
Valor .....R\$ 160.000,00

**Elemento Comparativo nº. 02**

Fonte.....Apoleia Imóveis (12) 38882321  
Local.....Cidade Jardim  
Área .....105,23m2  
Valor .....R\$ 300.000,00

**Elemento Comparativo nº. 03**

Fonte.....Maciel Negócios Imobiliários Ltda (12) 39356000  
Local.....Cidade Jardim  
Área .....53,89m2  
Valor .....R\$ 160.000,00

98  
Def  
WCGT222700519558Valor médio p/ preço do metro quadrado

$$1) \frac{R\$ 160.00,00}{54,00m/2} = R\$ 2.962,00$$

$$2) \frac{R\$ 300.000,00}{105,23m/2} = R\$ 2.850,00$$

$$3) \frac{R\$ 160.000,00}{53,89m/2} = R\$ 2.969,00$$

$$\text{Valor médio} = \frac{R\$ 2.962,00 + 2.857,00 + 2.969,00}{3}$$

$$\text{Valor médio p/ m/2} = R\$ 2.929,33$$

(Dois mil novecentos e vinte e nove reais e trinta e tres reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALMIR JOSE ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2022 às 13:56, sob o número WCGT222700519558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001922-14.2008.8.26.0126 e código P2CnmEBL.

### ***Tratamento Estatístico e Saneamento Amostral***

*No saneamento amostral do imóvel foi adotado o critério do intervalo percentual, onde são descartados os elementos informativos discrepantes, ou seja, fora do intervalo de 30% acima ou abaixo da média aritmética.*

<b><i>Elementos</i></b>	<b><i>V.u</i></b>
<b><i>II</i></b>	<b><i>2.692,00</i></b>
<b><i>III</i></b>	<b><i>2.857,00</i></b>
<b><i>III</i></b>	<b><i>2.969,00</i></b>
<b><i>Soma</i></b>	<b><i>8.788,00</i></b>
<b><i>Média</i></b>	<b><i>2.929,33</i></b>
<b><i>L. Inf.</i></b>	<b><i>2.050,29</i></b>
<b><i>L. Sup.</i></b>	<b><i>3.808,12</i></b>

*Todos os elementos pesquisados estão no interior do intervalo de segurança, considerando-se a amostra saneada.*

*A boa qualidade da amostra pode ser atestada pelo baixo desvio padrão e coeficiente de variação.*

*Após homogeneização e saneamento, nenhum dos valores unitários dos elementos efetivamente utilizados é superior ao dobro ou inferior à metade do valor médio amostral, sendo os elementos considerados “semelhantes”, e os fatores de homogeneização aplicados validados.*

*Portanto, a amostra homogeneizada e saneada deve ser adotada no cálculo do valor unitário do lote de terreno paradigma.*

799  
Carf

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

$V_i = \text{Valor do imóvel}$

$S = \text{Área do imóvel}$

$q = \text{Valor adotado para o preço do metro quadrado}$

$V_t = S \times q$

$V_t = 2.929,33m^2 \times R\$ 52,24$

$V_t = R\$ 152.662,00$

VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 153.000,00**

*(cento e cinquenta e três mil reais).*



192  
KRF

**ENCERRAMENTO**

*Encerro o presente Laudo de Avaliação, digitado em 09 (nove) laudas somente no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada pela avaliadora.*

*Anexo: Roteiro Fotográfico 10 (dez) fotos*

*Caraguatatuba, 10 de Julho de 2.019.*

  
**Karin Rokita Forlim**  
**Perita Avaliadora**  
Cr.: 58.914 - Cnai: 22.353

# *ROTEIRO*

# *FOTOGRAFICO*

**FOTO N.º 01**

**VISTA FROTAL DO IMÓVEL**



**FOTO N.º 02**

**VISTA DO INTERNA DO CONDOMÍNIO**



**FOTO N.º 03**

**VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO**



**FOTO N.º 04**

**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL**



495  
Amf  
WCGT22700519558

**FOTO N.º 05**

**VISTA PARCIAL DA SALA E DOMITÓRIO**



**FOTO N.º 06**

**VISTA DA SALA**



**FOTO N.º 07**

**VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO**



**FOTO N.º 08**

**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO**



*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALMIR JOSE ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2022 às 13:56, sob o número WCGT22700519558. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001922-14.2008.8.26.0126 e código P2CnmEBL.

**FOTO N.º 09**

**VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO E SALA**



**FOTO N.º 10**

**VISTA PARCIAL DO BANHEIRO**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE  
CARAGUATATUBA-SP.**

**PROCESSO N° 0001922-14.2008.8.26.0126**

**IDOSO**

**FRANCISCO CARLOS FONSECA DA SILVA,**  
idoso, já qualificado, por seu advogado, vem respeitosamente a  
presença desse r. Juízo, expor o que segue:

Informa que concorda com a atualização do  
valor de imóvel de fls. 194 (laudo pericial), pela tabela do TJSP:

**Valor do imóvel Fls. 194 = R\$ 153.000,00**  
**Valor atualizado para 10/2023 = R\$ 197.591,28**

**Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP**

**Valor (somente números): R\$ 153.000,00**

**Data inicial: 7/2019**

**Data de atualização: 10/2023**

**Valor atualizado: R\$ 197.591,28**

O valor **R\$ 153.000,00** de 7/2019 atualizado até 10/2023 é **R\$ 197.591,28**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Termos em que,  
P. deferimento.  
Caraguatatuba, 23 de outubro de 2023.

**ALMIR JOSÉ ALVES**  
OAB/SP 129.413

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 153.000,00

**Data inicial:** 7/2019

**Data de atualização:** 10/2023

**Valor atualizado:** R\$ 197.591,28

O valor **R\$ 153.000,00** de **7/2019** atualizado até **10/2023** é **R\$ 197.591,28**.

\* 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%)