


## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1.º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

**Processo Digital nº:** 1 0 0 1 4 5 3 – 5 8 . 2 0 1 6 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2  
**Classe - Assunto** Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário  
**Exequente:** Cooperativa de Crédito dos Fornecedores de Cana e Agropecuaristas  
da Região Oeste Paulista - Sicoob Coopcred  
**Executado:** Bruno Nubiato Moretti  
**Objeto:** Avaliação do Imóvel sito na: Lote 04 – Quadra H – com área de  
468,44 m<sup>2</sup> - Condomínio Alphaville, localizado na Rodovia Senador  
Teotônio Vilela, Km 08, Alvorada, Araçatuba SP.

Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos  
autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a  
V.Exa. suas conclusões, através do Laudo de Avaliação que segue em anexo, contendo 17  
(dezessete) páginas.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.<sup>a</sup>, bem como  
das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Araçatuba, 25 de agosto de 2021



Silvio Eduardo Mathias Duarte  
Perito Judicial  
Creci 75.519

## RESUMO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Processo Digital nº:** 1 0 0 1 4 5 3 – 5 8 . 2 0 1 6 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

**Classe - Assunto** Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário

**Exequente:** Cooperativa de Crédito dos Fonecedores de Cana e Agropecuaristas da Região Oeste Paulista - Sicoob Coopcred

**Executado:** Bruno Nubiato Moretti

**Objeto:** Avaliação do Imóvel sito na: Lote 04 – Quadra H – com área de 468,44 m<sup>2</sup> - Condomínio Alphaville, localizado na Rodovia Senador Teotônio Vilela, Km 08, Alvorada, Araçatuba SP. Matrícula 92.712

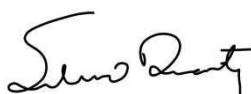
<b>IMÓVEL</b>	<b>IA</b>
CÓDIGO DO IMÓVEL - P.M.A	<b>98.287</b>
TESTADA PRINCIPAL - P.M.A - ( m):	<b>16,42</b>
ÁREA TERRENO - P.M.A e C.R.I (m <sup>2</sup> ):	<b>468,44</b>
VALOR CONDOMINIO (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>R\$ 0,76</b>
VALOR TOTAL CONDOMINIO	<b>R\$ 356,01</b>
VALOR MENSAL CLUBE - FAMIILIAR I	<b>R\$ 198,00</b>
FRAÇÃO IDEAL - C.R.I - (%):	<b>1,00000</b>
VALOR DO M <sup>2</sup> DO IMÓVEL - (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>R\$ 674,77</b>
FATOR COMERCIAL (OFERTA/PROCURA)	<b>R\$ 1,05</b>
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 331.893,72</b>

Avaliamos o imóvel acima descrito, para venda à vista em:

**IA – R\$ 331.893,72** (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos); valores obtidos de acordo com o pesquisa do mercado imobiliário no condomínio Alphaville-1 Araçatuba, para imóveis devidamente regularizados.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 25 de agosto de 2021



Silvio E M Duarte  
Perito Judicial  
Creci 75.519

Laudo/Parecer técnico	Processo Digital: 1 0 0 1 4 5 3 - 5 8 . 2 0 1 6 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2		
Interessados	Cooperativa de Credito dos Fornecedores de Cana e Agropecuarista da Região Oeste Paulista - Sicoob Coopcred		
Endereço (IA)	Lote 04 – Quadra H – com área de 468,44 m <sup>2</sup> - Condomínio Alphaville, localizado na Rodovia Senador Teotônio Vilela, Km 08.		
Bairro	Alvorada	Cidade	Araçatuba
UF	São Paulo	CEP	16016-500

**1- FATOR TESTADA**

	COND	IP
1.1 - Menor que 5m		030
1.2 - De 5 a 10m		090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m	<b>16,42</b>	<b>120</b>

**2 - PROFUNDIDADE**

2.1 - Menor que 25m		050
2.2 - De 25 a 30m	<b>28,53</b>	<b>100*</b>
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 400m		120

**3 - MEDIDA DO IMÓVEL**

3.1 - Menor que 250m <sup>2</sup>		090
3.2 - De 250 a 300m <sup>2</sup>		100*
3.3 - Acima de 300m <sup>2</sup>	<b>468,44</b>	<b>120</b>
3.4 - Superior a 2000m <sup>2</sup>	<b>x</b>	<b>130</b>

**4 - LOCALIZAÇÃO**

4.1 - Meio de quadra	<b>X</b>	<b>100*</b>
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina		110
4.4 - Com 2 esquinas		130

**5 - NATUREZA TERRENO**

5.1 - Seco	<b>X</b>	<b>100*</b>
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Brejoso		060
5.4 - Sujeito a enchentes		050

**6 - TOPOGRAFIA**

**6.1 - Inclinado para o fundo**

6.1.1 - Até 0,50m		080
6.1.2 - Superior a 0,50m		070
6.1.3 - Superior a 1,50m		060

**6.2 - Plano**

6.2.1 - Nível do logradouro	<b>X</b>	<b>100*</b>
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		080
6.2.4 - Superior a 1,00m		070

**6.3 - Acima do Logradouro**

6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m		100
6.3.3 - Superior a 1,50m		090

**7 - REDE DE ÁGUA**

7.1 - Há rede em frente	<b>X</b>	<b>100*</b>
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

**8 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

8.1 - Há rede com luz	<b>X</b>	<b>100*</b>
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

**9 - PAVIMENTAÇÃO**

9.1 - Asfalto	<b>X</b>	<b>100*</b>
9.2 - Paralelepípedos / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

**10 - REDE DE ESGOTO**

10.1 - Há em frente	
10.2 - Há nos próximos 100m	
10.3 - Há superior a 100m	
10.4 - Não há	

**11 - CALÇADA / PASSEIO**

11.1 - Existe em boas condições	
11.2 - Existe em más condições	
11.3 - Não existe	

**12 - REDE TELEFÔNICA FIXA**

12.1 - Existe disponível	
12.2 - Existe não disponível	
12.3 - Não existe	

**13 - TRANSP. PÚBLICO/COLETIVO (DISTANCIA DA PORTARIA)**

13.1 - Existe em frente	
13.2 - Disponível dentro de 100m	
13.3 - Disponível dentro de 400m	
13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem	

**14 - SERVIÇOS PÚBLICOS**

14.1 - Possui completo	
14.2 - Possui regular	
14.3 - Não possui	

**15 - SERVIÇOS E COMÉRCIO**

15.1 - Possui completo	
15.2 - Possui regular	
15.3 - Não possui	

**16 - LOCAL DO TERRENO**

16.1 - Nobre	
16.2 - Comercial	
16.3 - Classe Média (perímetro urbano/área rural)	
16.4 - Popular	
16.5 - Ruim	

IA	17.1			17.3	
	PADRÃO/ CONSTRUÇÃO			METRAGEM <sup>2</sup>	
	BAIXO	MÉDIO	ALTO	TERRENO	CONSTR.
				<b>468,44</b>	

IA	IP
<b>X</b>	<b>100*</b>
	080
	070
	060

<b>X</b>	<b>100*</b>
	090
	080

<b>X</b>	<b>100*</b>
	090
	080

	100*
<b>X</b>	090
	080
	070

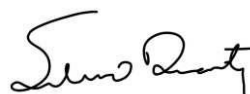
	100*
	090
<b>X</b>	080

	100*
<b>x</b>	090
	080

PONTUAÇÃO	
IP= 1500	
IA=	<b>1.500</b>
Cond=	<b>100,00%</b>

<b>Dormitório</b>	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais
<b>Suíte</b>	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais
<b>Lavabo</b>	<input type="checkbox"/> possui				
<b>Sala</b>	<input type="checkbox"/> possui				
<b>WC social</b>	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais
<b>Cozinha</b>	<input type="checkbox"/> convencional		<input type="checkbox"/> não possui		
<b>Dep. Empregada</b>	<input type="checkbox"/> possui				
<b>Garagem</b>	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02 s/ cobert	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 05	<input type="checkbox"/> ã tem
<b>Área de lazer</b>	<input type="checkbox"/> não possui			<input type="checkbox"/> completa	

Araçatuba-SP, 25 de agosto de 2021



Silvio Eduardo Mathias Duarte  
 Perito Judicial  
 Creci 75.519-SP

Laudo/Parecer técnico	Processo Digital : 1 0 0 1 4 5 3 - 5 8 . 2 0 1 6 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2		
Interessados	Cooperativa de Credito dos Fornecedoros de Cana e Agropecuarista da Região Oeste Paulista - Sicoob Coopred		
Endereço (IA)	Lote 04 – Quadra H – com área de 468,44 m <sup>2</sup> - Condomínio Alphaville, localizado na Rodovia Senador Teotônio Vilela, Km 08.		
Bairro	Alvorada	Cidade	Araçatuba
UF	São Paulo	CEP	16016-500


### BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um condomínio de lotes residenciais, de padrão classe média/alta; com boa topografia, todo cercado por muros e grades; com portaria 24 horas, com sistema de câmeras e catracas e seguranças; com distancia aproximada de 6 km do principal centro comercial de Araçatuba (Praça Rui Barbosa); próximo do Uni salesiano e hospital Unimed

Nº cadastro do IPTU: 98.287

Inscrição PM-Araçatuba-SP: 2-32-00-04-0050-0359-00-00

Dos documentos: ( x ) não foi solicitado pesquisa documental.

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA</b>		<b>Exercicio 2021</b>	
		RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179			
Cod. Imóvel: 98287		Guia: 3923487		IPTU	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>					
Inscrição	2-32-00-04-0050-0359-00-00	Cód. Imóvel	98287		
Proprietário	SÃO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 19 LTDA				
Compromissário	BRUNO NUBIATO MORETTI				
Local do Imóvel	RUA: MITUO ISHY, RESIDENCIAL ALPHAVILLE ARAÇATUBA, CEP: 16016-811.				
Loteamento	Loteamento: RESIDENCIAL ALPHAVILLE ARAÇATUBA Quadra: H Lote: 04 Matricula: 92712				
Entrega	AVN: ANTONIO DE FREITAS MENEZES, 102.				
Bairro	DONA AMÉLIA, CEP: 16050-617 - ARAÇATUBA - SP.				
Área do Terreno	468,44 m <sup>2</sup>	Valor M <sup>2</sup> Terreno	53,16	<b>Valores Venais</b>	
Testada Principal	16,42 ml	Valor M <sup>2</sup> Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m <sup>2</sup>	Alíquota	3,50%	Terreno	24.902,27
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	24.902,27
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 13	Data de Lançamento	01/01/2021
				<b>Total Lançado</b>	
				959,42	
Processo Nº de 00/00/0000					

#### 01. Vista da Capa carne IPTU exercício 2021

## ROTEIRO FOTOGRÁFICO



01. Vista externa com logradouro do condomínio do Avaliado



01. Vista da portaria / acesso ao condomínio



02. Vista da portaria do condomínio onde está o imóvel avaliado



**03. Vista praça e área de lazer**



**04. Vista do clube social**



**05. Vista quadras poliesportivas**



**06. Vista lateral esquerda do Avaliando com logradouro**



**07. Vista frontal do Avaliando**



**08. Vista Lateral direita do Avaliando com logradouro**



**09. Vista dos fundos /frente do Avaliando**



**10. Vista divisa dos fundos do Avaliando pela lateral direita**



**11. Vista divisa dos fundos do Avaliando pela lateral esquerda**



**PESQUISA MERCADOLÓGICA**

<b>01 – Agente Vendedor: Casa Branca Imobiliária</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3304-3004</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-488-m-sup2--por-r\$370.000-2957247367.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-488-m-sup2--por-r\$370.000-2957247367.html</a>

**R\$ 370.000**  
 + R\$ 640 Condomínio  
 Centro  
 Centro, Araçatuba  
 488 m²  
 Terreno à Venda, 488 m² Por R\$370.000 - Loteamento Alphaville - Araçatu...  
 Lindo terreno, já murado, com água e energia. Agende sua visita! - 08/08/2021  
 Contatar

Valor (R\$)	Área (m²)	Valor do m² (R\$)
R\$ 370.000,00	488,00	R\$ 758,20

<b>02 – Agente Vendedor: Correta Imóveis</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3607-1111</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2951669922.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2951669922.html</a>

**R\$ 335.000**  
 Sob Consulta  
 Centro, Araçatuba  
 472 m²  
 Terreno à Venda - no Centro  
 07/08 - Terreno à Venda no Condomínio Residencial Alphaville Araçatuba-sp...  
 CORRETA  
 Contatar

Valor (R\$)	Área (m²)	Valor do m² (R\$)
R\$ 335.000,00	472,00	R\$ 709,75

<b>03 – Agente Vendedor: Correta Imóveis</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3607-1111</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/terrenos-loteamento-condominio-venda-aracatuba-sp.html#">https://www.imovelweb.com.br/terrenos-loteamento-condominio-venda-aracatuba-sp.html#</a>



**R\$ 350.000** **Sob Consulta**  
Centro, Araçatuba

📏 493 m<sup>2</sup>

**Terreno à Venda - no Centro**  
07/08 - Terreno à Venda em Araçatuba-sp, Condomínio Residencial Alphavill...

**CORRETA**  **Contatar**

Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)
R\$ 350.000,00	493,00	R\$ 709,94

<b>04 – Agente Vendedor: Casa Branca Imobiliária</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3304-3004</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-sup2--por-r\$427.984-50-2929111773.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-sup2--por-r\$427.984-50-2929111773.html</a>



**R\$ 427.985** Centro, Araçatuba

📏 451 m<sup>2</sup>

**Terreno à Venda, 450 m<sup>2</sup> Por R\$427.984,50 - Condomínio Alphaville - Araçatuba**  
Lotes á partir de 450 m<sup>2</sup>. Diretamente com o Alphaville. Um estilo de vida ex...

   **Contatar**

Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)
R\$ 427.985,00	451,00	R\$ 948,97

<b>05 – Agente Vendedor: Casa Branca Imobiliária</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3304-3004</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/alphaville-aracatuba-pronto-para-construir-2927220141.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/alphaville-aracatuba-pronto-para-construir-2927220141.html</a>



**R\$ 325.000**  
 + R\$ 500 Condomínio

Centro, Araçatuba

450 m<sup>2</sup>

**Alphaville Araçatuba, Pronto para Construir**  
 Terreno no Condomínio Alphaville, pronto para construir. Condomínio conta ...

Contatar

Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)
R\$ 325.000,00	450,00	R\$ 722,22

<b>06 – Agente Vendedor: Casa Branca Imobiliária</b>
<b>Telefone/Contato: 18-3304-3004</b>
<b>Referencial : Condomínio Alphaville – 1 - Araçatuba-SP</b>
<b>Site:</b> <a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/terreno-462m2-alphaville-aracatuba-venda-te288084">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/terreno-462m2-alphaville-aracatuba-venda-te288084</a>



Visualizado

Alphaville, Araçatuba - SP

**Terreno à Venda , 462m<sup>2</sup>**

Ótimo Terreno, localização muito boa dentro do condomínio , vale a pena conferir.

Terreno à Venda , 462m<sup>2</sup>

462m<sup>2</sup> Totais

R\$ **300.000** Condomínio R\$ 625

MENSAGEM

Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)
R\$ 300.000,00	462,00	R\$ 649,35

## METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma. Todos os referenciais foram obtidos dentro do Condomínio onde encontra-se o Avaliando. Tornando mais preciso os valores alcançados neste estudo.



12. Vista do Condomínio e Avaliando – Obs. Imagem meramente ilustrativa -

Fonte Google Earth

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - PONTOS DE INTERESSE -SEGUNDO O GOOGLE



13. Vista panorâmica Avaliando e pontos de interesse

**CONCEITO**

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

<b>IMÓVEL</b>	Imóvel Paradigma IP = 100 %	<b>REPRESENTATIVA %</b> Fórmula: Pontuação IA : 1500% = X %
<b>IA =</b>	<b>1.500</b>	<b>100,00%</b>
<b>Lotes no cond.</b>	<b>1.500</b>	<b>100,00%</b>

**Valor Médio do metro quadrado dos imóveis negociados no Condomínio Alphaville -1 Araçatuba**

REFERENCIAIS	VALOR(m²)	VALOR MEDIO DO m²		
R01	R\$ 758,20	VTR	: QTR =	VMR
R02	R\$ 709,75	R\$ 4.498,43	: 6 =	R\$ 749,74
R03	R\$ 709,94	VTR = valor total do referenciais		
R04	R\$ 948,97	QTR = quantidade total de referenciais		
R05	R\$ 722,22	VMR = valor medio dos referenciais		
R06	R\$ 649,35			
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 4.498,43</b>			

Adotando o valor médio encontrado na pesquisa com imóveis semelhantes em seus perfis ao Imóvel Avaliando, localizados na mesma região (condomínio) ou em região sócio economicamente equivalente como correspondendo ao chamado **Imóvel Paradigma (IP=100% -10% como margem de negociação)** que em seu perfil representa a média no mercado, então temos que hipoteticamente seu valor de m² equivale a:

**Tabela 1** - Definindo o valor médio do m² no condomínio.

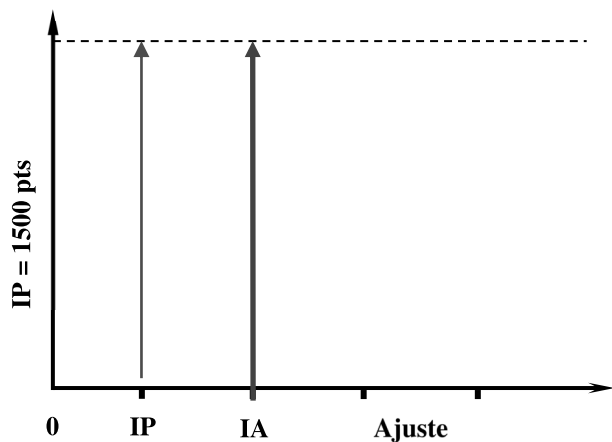
<b>R\$ 749,74 * -10,00% = R\$ 674,77 / Valor do m² do IP (Imóvel Paradigma)</b>
Portanto <b>(IA x IP) = Repres. % IA</b>
<b>R\$ 674,77 * 100,00% = R\$ 674,77 m² de terra Avaliando</b>

**Tabela 2** Definindo o Valor Total do Avaliando – (IA)

	<b>Idade do Avaliando (anos) APROX (+-)</b>	0
<b>A</b>	<b>Área do Terreno (m²)</b>	468,44
<b>B</b>	<b>Área construída (m²)</b>	-
<b>C</b>	<b>Valor do m² - Terreno (R\$/m²)</b>	R\$ 674,77
<b>D</b>	<b>Valor Total do Terreno (R\$)</b>	<b>R\$ 316.089,26</b>
<b>E</b>	<b>Valor Total da Construção (R\$)</b>	<b>R\$ -</b>
<b>F</b>	<b>Fator Testada = Ft</b>	R\$ 1,00
<b>G</b>	<b>Fator Topografia = Ftop</b>	1,00
<b>H</b>	<b>Fator Comercialização = Fc</b>	1,05
<b>I</b>	<b>Total aprox. (q.)</b>	<b>R\$ 331.893,72</b>

<b><math>VR\\$ = ((s*q) + CB)*Fc*Ft*ftoprg</math></b>
<b>S = Area Aproximada</b>
<b>q = Valor medio</b>
<b>CB = Custo de reedição da benfeitoria</b>
<b>Fc = Fator de interesse comercial</b>
<b>Ft = Fator testada</b>
<b>Ftoprog = Fator Topografia</b>

## GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	100,00 %

### Justificativa/Fundamentação:

#### Positivo:

- topografia
- segurança
- paisagismo

#### Negativo:

- distância em relação ao principal centro comercial – praça Rui Barbosa

## CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Junho/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível III em Grau de Fundamentação e Nível III em Grau de Precisão conforme NBR citada Tabela 5 e 6.

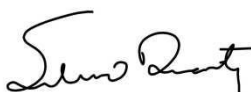
Metodologia registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652 (tópico 10.2) que se louva em informações colhidas junto ao mercado e declinado neste trabalho.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 10%	R\$ 365.083,09
<b>R\$ 331.893,72</b>	
Variável de - 10%	R\$ 298.704,35

*Araçatuba, 25 de Agosto de 2021*



**Silvio Eduardo Mathias Duarte**  
**Perito Judicial**  
**Creci 75.519-F**



Fonte: Google Earth

Fonte: <https://www.plenum.com.br/>

Links pesquisados:

<https://www.vivareal.com.br/>

[www.folhadaregiao.com.br/](http://www.folhadaregiao.com.br/)

<http://classificados.folhadaregiao.com.br/imoveis.php/>

[www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)

<http://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx/>

<https://www.plenum.com.br/>

[www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

**Araçatuba, 25 de agosto de 2019**



**Silvio Eduardo Mathias Duarte**  
**Creci 75.519-F**  
**Perito Judicial**

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 331.893,72

**Data inicial:** 8/2021

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 384.671,63

O valor **R\$ 331.893,72** de **8/2021** atualizado até **2/2024** é **R\$ 384.671,63**.

\* 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%)