

19438

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA**

*7. Digam.*  
*sr. 10.7.2013*

*Carlos Dias Malta*  
Juiz de Direito

Proc. : 0115380-45.1998.8.26.0001  
(1022/98)

23 AGO 2013

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por MARCELO LAMBERTI E OUTRO move contra DARCY LOPES DE CARVALHO, após concluir os estudos, vistorias e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



1150-8ª OF. CIVEL. SANTANA-24/FEV/2013 12:54 002444

1150-8ª OF. CIVEL. SANTANA-10/JUL/2013 16:54 000250

1944  
8

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Apartamento nº 31 e Box nº 9 e 10 do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, situado na Rua Capitão Alberto Mendes Júnior nº 521, esquina com a Rua Nanau nº 38 e 92 - Água Fria - São Paulo - SP, penhorado conforme Mandado de averbação de penhora fls. 1812 / 1813 dos autos.

Em diligência pessoa que se identificou como sendo zelador do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, Sr. Nilson, informou que o apartamento nº 31, pertencente a Darcy Lopes de Carvalho, localiza-se no Edifício Manacá integrante do citado Conjunto, com acesso pelo nº 92 da Rua Nanau.

O valor do imóvel será determinado para o mês de junho de 2013, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.



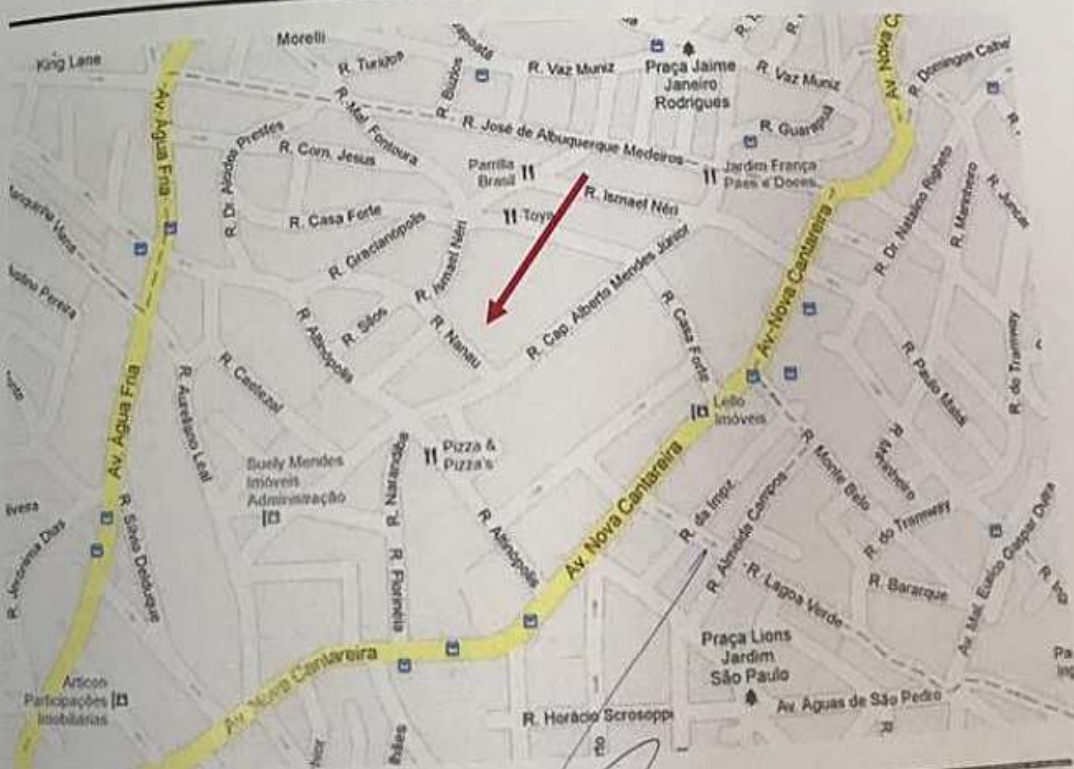
## II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 22 de maio p.p às 10:30h.

### II.1 - Localização

O imóvel corresponde ao apartamento nº 31 e Box nºs 9 e 10, do Edifício Manacá integrantes do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, com acesso pela Rua Nanau nº 92 - Água Fria - São Paulo - SP, localizado na Quadra 148 do Setor Fiscal 70, a qual como mostra o mapa abaixo é completada pelas ruas Ismael Néri, Casa Forte e Capitão Alberto Mendes Júnior, possuindo Índice Fiscal correspondente a 576,00, segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZM2 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Médias" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



### II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

### II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Conjunto Residencial Jardim da Cantareira é composto por 3 edifícios. O Edifício Manacá, onde situam-se as unidades avaliandas, é composto por pavimento térreo e 15 pavimentos elevados, contendo 2 apartamentos cada.

Nos subsolos situam-se vagas de garagem, banheiro e sala de ginástica.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, situam-se hall dos elevadores, salão de festa e piscina, área para jogos e playground.

O Conjunto Residencial Jardim da Cantareira possui guarita, porteiro eletrônico e sistema de interfones. O Edifício Manacá é servido por 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade de 560 kg / 8 pessoas.

Na data e hora de realização da vistoria, o apartamento encontrava-se fechado. Assim, a avaliação foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para caracterização geral, foi vistoriada a unidade nº 81 do edifício Manacá, similar à avalianda, composta por cozinha, área de serviço, dependências de empregada, sala de estar, lavabo, banheiro, 2 dormitórios e suíte com closet.

## II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

Os imóveis situam-se no Bairro da Água Fria, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

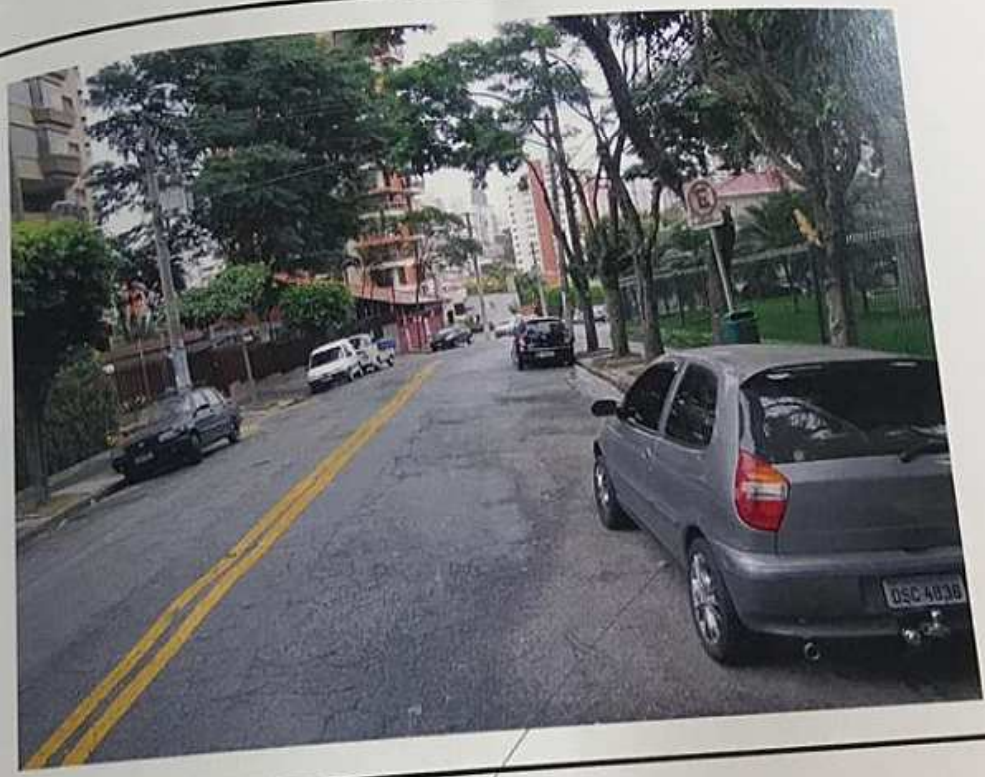
Em função de suas localizações em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

Os imóveis avaliados se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

19498

1 - Vista da Rua Capitão Alberto Mendes Júnior



De acordo com a matrícula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1026 dos autos), o imóvel em estudo possui área útil de 166,00 m<sup>2</sup> e área comum de 62,60 m<sup>2</sup>, mais 4,73 m<sup>2</sup> no salão de festas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,7100% ou 109,00 m<sup>2</sup>.

Sob matrículas nºs 25.429 e 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1033/1046 dos autos), estão inscritos respectivamente, os Box nºs 9 e 10, localizados no 2º subsolo do Edifício Manacá do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, possuindo área privativa de 12,10 m<sup>2</sup>, área comum de 2,30 m<sup>2</sup>, área total de 14,40 m<sup>2</sup> e mais 0,30 m<sup>2</sup> no salão de festas e portarias externas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,0450% ou 6,90 m<sup>2</sup>.

O Conjunto Residencial Jardim da Cantareira aparenta ter sido construído há 35 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio" – patamar médio, do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002".

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel .



19518-

3 - Vista do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira



*[Handwritten signature]*



19508

2 - Vista da Rua Capitão Alberto Mendes Júnior



*[Handwritten signature]*

19532

5 - Vista da Rua Nanau



1982  
8

4 - Entrada do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira pela Rua Capitão Alberto Mendes Júnior



*[Handwritten signature]*

1955  
8

7 - Vista do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira



*[Handwritten signature]*

19548

6 - Vista da Rua Nanau



*[Handwritten signature]*

1958  
8

10 - Circulação



*[Handwritten signature]*

8 - Entrada do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira pela Rua Nanau



*[Handwritten signature]*

19602

8

12 - Piscina



*[Handwritten signature]*



11 - Playground



*[Handwritten signature]*

al de Serviços e-SAJ

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19738

19618

13 - Vista do edifício Manacá



*[Handwritten signature]*

19669

19628

14 – Pavimento térreo – Hall de acesso ao edifício



*[Handwritten signature]*

1966

1963

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

15 - Pavimento térreo - Salão de festas



*[Handwritten signature]*

19658

17 - Pavimento térreo - Hall dos elevadores



*[Handwritten signature]*

1966g

1964g

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

16 - Pavimento térreo - Área para jogos



*[Handwritten signature]*

1966g

18 - Subsolo - Sala de ginástica



*[Handwritten signature]*

196888

20 – Subsolo – Garagem



*[Handwritten signature]*



L9678

19 - Subsolo - Banheiro



19708

22 – Acesso à unidade vistoriada – Apartamento nº 81



*[Handwritten signature]*

19698

21 – Acesso à unidade avalianda – Apartamento nº 31



19738

25 – Apartamento nº81 – Dormitório de empregada



*[Handwritten signature]*

10

07229  
19718

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

23 - Apartamento nº81 - Cozinha



19748

26 – Apartamento nº81 – Banheiro de empregada



*[Handwritten signature]*

19738  
19728

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

24 - Apartamento nº81 - Área de serviço



19768

19758

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

27 - Apartamento nº81 - Sala de estar



*[Handwritten signature]*



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19782  
19778

29 - Apartamento nº81 - Dormitório 1



19768

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

28 - Apartamento nº81 - Lavabo



19788

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

30 - Apartamento nº81 - Banheiro



32 - Apartamento nº81 - Acesso à suite



19798

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

31 - Apartamento nº81 - Dormitório 2



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1981  
8

33 - Apartamento nº81 - Suíte - Closet



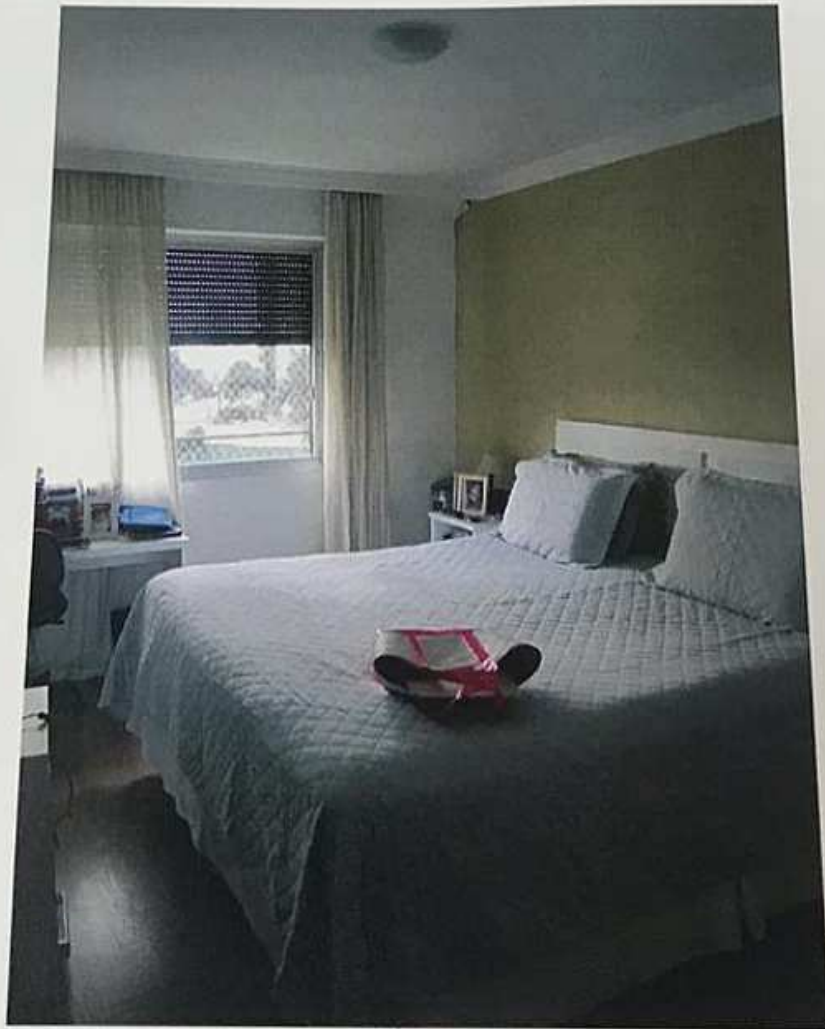
FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

1983 8

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

35 – Apartamento nº81 – Suíte – Dormitório



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1982/8

34 – Apartamento nº81 – Suíte – Banhero





37 - Box de garagem nº 10



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

19868

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

36 - Box de garagem nº 9



19978  
19868

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "Métodos Diretos x Métodos Indiretos", onde consta:

*".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .*

*Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .*

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades,*

### III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, 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. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



### III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados no mesmo condomínio ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;
- d) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". O edifício em tela aparenta ter sido construído há 35 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a  $Foc = 0,620$ .
- e) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de  $10 \text{ m}^2$  por vaga de garagem disponível.



*Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos..." (grifos nossos)*

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

***Tema I - Método Diretos x Indiretos***

*1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*

*2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*

*3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

***".. 5.3 - Utilização de mais de um método***

*5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros..."*

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores.











19968

O valor dos imóveis será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Au, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.897,16 / m<sup>2</sup>

- Apartamento nº 31 (Matricula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Au = área utilizável do imóvel

Au = 166,00 m<sup>2</sup> (área privativa)

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

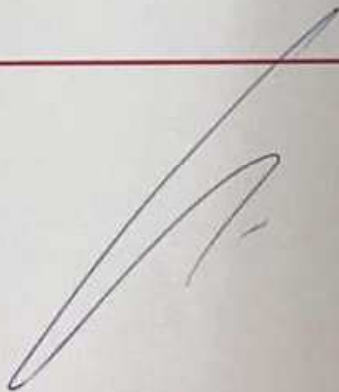
$$VI = R\$ 4.897,16 / m^2 \times 166,00 m^2$$

VI = R\$ 812.928,00 ou, em números redondos

---

**VI<sub>1</sub> = R\$ 813.000,00 - junho/2013**

---



Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M <sup>2</sup> )
1	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 567	5.652,68
2	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 204	5.108,11
3	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 410	3.848,91
4	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 2º andar	4.943,85
5	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 1º andar	4.893,92
6	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 4º andar	4.935,48
<b>TOTAL</b>		<b>29.382,94</b>

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 29.382,94 \quad / \quad 6 \quad = \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad \times \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 3.428,01$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad \times \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 6.366,30$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

---

$$q = \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{junho/2013}$$

---

SAJ  
de renovação 11/11

1998

20

1999

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- Box nº 10 (Matrícula nº 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

$Au = \text{área utilizável do imóvel} \times 0,8$  (peso-vaga de garagem)

$Au = 12,10 \text{ m}^2$  (área privativa)  $\times 0,8$

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :


$VI = \text{R\$ } 4.897,16 / \text{m}^2 \times 12,10 \text{ m}^2 \times 0,8$

$VI = \text{R\$ } 47.404,50$  ou, em números redondos

---

**$VI_3 = \text{R\$ } 47.000,00$  - junho/2013**

---



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- Box nº 09 (Matrícula nº 25.429 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

$A_u = \text{área utilizável do imóvel} \times 0,8$  (peso-vaga de garagem)

$A_u = 12,10 \text{ m}^2$  (área privativa)  $\times 0,8$

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$VI = \text{R\$ } 4.897,16 / \text{m}^2 \times 12,10 \text{ m}^2 \times 0,8$

$VI = \text{R\$ } 47.404,50$  ou, em números redondos

---

$VI_2 = \text{R\$ } 47.000,00$  - junho/2013

---





e-SAJ  
2001  
**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
19998

#### IV - CONCLUSÃO

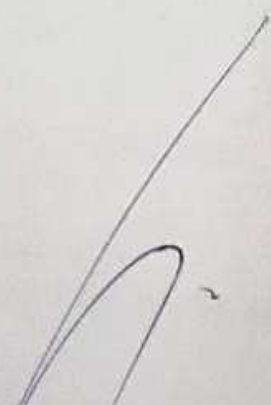
Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 31 e dos Box nºs 09 e 10 do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, situado na Rua Capitão Alberto Mendes Júnior nº 521, esquina com a Rua Nanau nºs 38 e 92, para o mês de junho de 2013, é de:

- Apartamento nº 31 (Matrícula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI<sub>1</sub> = R\$ 813.000,00 - junho/2013**

- Box nº 09 (Matrícula nº 25.429 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI<sub>2</sub> = R\$ 47.000,00 - junho/2013**

- Box nº 10 (Matrícula nº 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI<sub>3</sub> = R\$ 47.000,00 - junho/2013**

O valor total dos 3 imóveis é de:

$$VT = VI_1 + VI_2 + VI_3 = R\$ 813.000,00 + R\$ 47.000,00 + R\$ 47.000,00 = R\$ 907.000,00$$


**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**ANEXO**

**AVISOS DE VISTORIA**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes.

2001

2000

**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

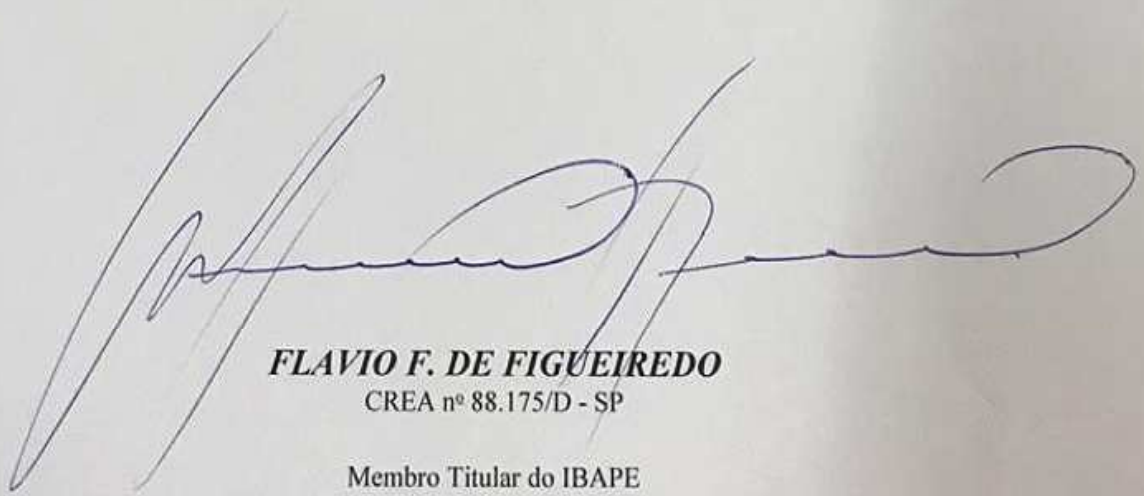
**V - ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanham 1 (um) anexo:

Anexo – Avisos de vistoria

São Paulo, de julho de 2013.



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 907.000,00

**Data inicial:** 06/2013

**Data de atualização:** 05/2022

**Valor atualizado:** R\$ 1.567.695,88

O valor R\$ 907.000,00 de 6/2013 atualizado até 5/2022 é R\$ 1.567.695,85.

\* 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 ( $276,543680 \times 84.32\%$ ), 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%)

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 1.567.695,88

**Data inicial:** 5/2022

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 1.657.633,25

O valor **R\$ 1.567.695,88** de **5/2022** atualizado até **2/2024** é **R\$ 1.657.633,25**.

\* 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%)