

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

337
B.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo 0022397-04.2004.8.26.0361


Nº de ordem 2371/04

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro** promovida por **Banco do Brasil S/A.** em face de **Wilmes Roberto de Magalhães e outro**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Nestes Termos

Pede Deferimento



Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado para o imóvel objeto, casa situada á Rua Túlio Bovolenta nº 120, matrícula nº 14.674 do 2º CRI de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 159.000,00

(Cento e cinqüenta e nove mil reais)

*valor apurado para Agosto de 2014.



II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel de acordo com fls. 308 dos autos, imóvel este atingido no Termo de Penhora as fls. 286: *"imóvel matrícula 14.674 do 2º CRI de Mogi das Cruzes, imóvel este hipotecado por Wilmes Roberto de Magalhães..."*

Em vistoria previamente designada nos autos (fls. 332/333), no dia 23 de julho de 2014, às 11 horas a perita signatária diligenciou até o imóvel objeto, na vistoria quem estava na posse do imóvel foi a Sra. Elizabeth Siqueto RG 14.838.346-4 que informou que residia ali pagando aluguel para o requerido Sr. Wilmes de aprox. o final da década dos anos 90 até meados de 2004 e que há aproximadamente dez anos o Sr. Wilmes sumiu e ela está morando no imóvel pagando as prestações do IPTU somente.

A avaliação visa apurar o valor de mercado do imóvel localizado á Rua Túlio Bovolenta (antiga Rua "C") nº 120, Mogi das Cruzes- SP.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, "valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes".

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

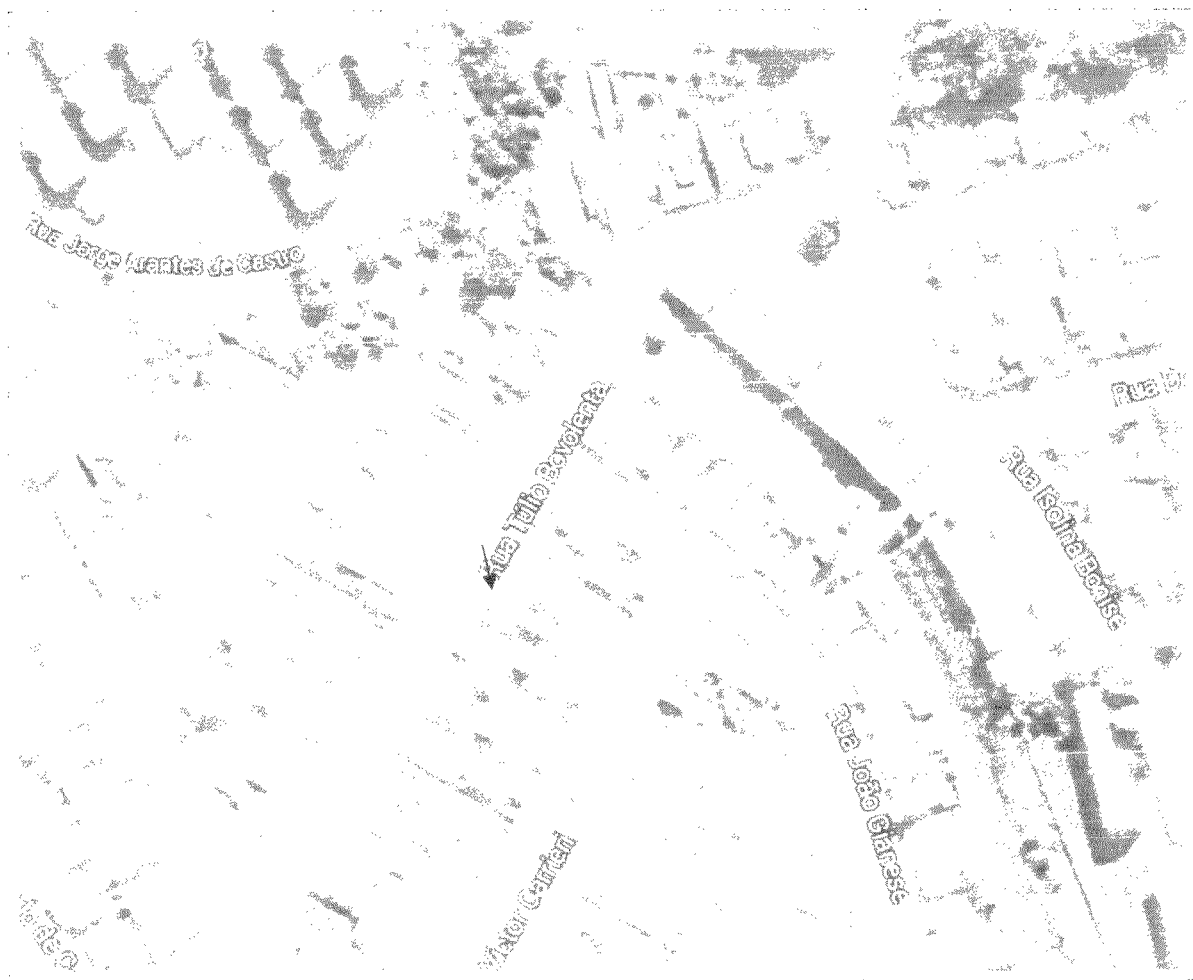
(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto situa-se na Rua Túlio Bovolenta (antiga Rua "C") nº 120, parte do lote 08 quadra 04 Loteamento Chácara Alvaro Bovolenta, Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o registro 27.072.017.000-3 e é constante da matrícula nº 14.674 do 2º de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região.

ENTORNO:

O imóvel está localizado via primária, no Loteamento Chácara Álvaro Bovolenta, a região é de média densidade de ocupação, uso predominantemente residencial. Região provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros.

IV.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO:

O imóvel avaliando apresenta terreno em leve aclive de consistência seca, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Túlio Bovolenta e 25,00 metros da frente aos fundos em ambas as laterais e 6,00,00 metros nos fundos, apresentando assim área total de terreno de 150,00 metros².

AS BENFEITORIAS:

Sobre o terreno existe uma construção residencial datada de 1982 de acordo com a PMMC que se mantém em seu projeto original, conforme constatado na vistoria.

Área construída cadastrada de 68,24 m², casa térrea composta por 1 sala, 2 dormitórios, 1 WC e cozinha, com duas vagas de garagem. Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão simples (1.2.4).

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

Características:

Pisos: cerâmica comum;

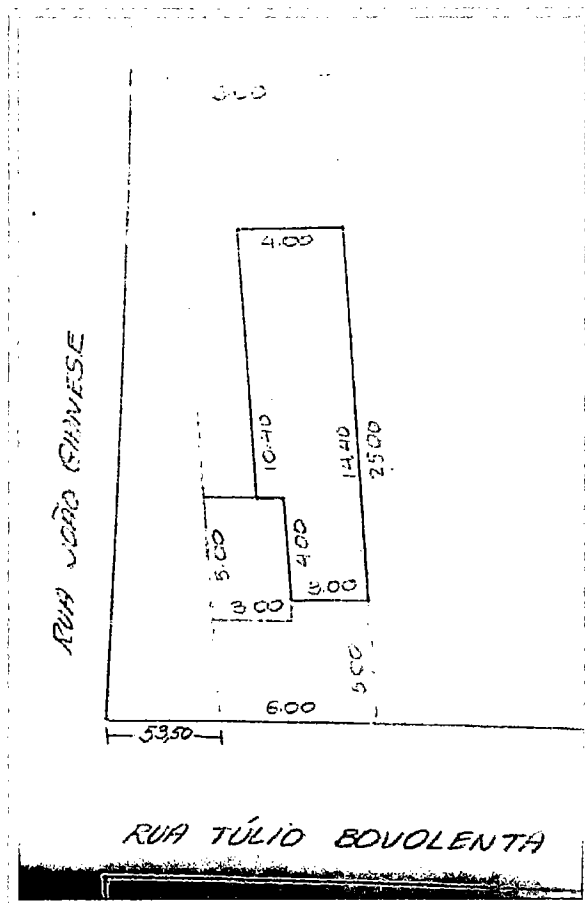
Paredes pintura sobre reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molháveis;

Forro: pintura sobre reboco aplicado na própria laje ou sobre madeira comum;

Instalações hidráulicas: embutidas e retsritas aos componentes essenciais;

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminações básicos;

Esquadrias madeira e ferro.



Planta cadastrada na PMMC.

IV.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP . 2005":

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor".

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, Julho/agosto de 2014, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excell de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis obsolescência, padrão e vagas mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 .Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 .Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.



III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo ,resultou em R\$ 2.326,39 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 380,08 /m² e coeficiente de variação de 16,3400 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 2.065,82, Máximo: R\$ 2.586,96.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.326,39 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área útil do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 68,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.326,39 /\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 158.752,85}$$

Arredondando, **R\$ 159.000,00**

(Cento e cinquenta e nove mil reais)

*valor para Agosto de 2014.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Chácara Álvaro Bovolenta

DATA: 4/8/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Aristides Dias Menezes ,50	1.980,00	2.607,75	1,3170
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua João Gianese ,278	2.373,97	2.797,53	1,1784
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Pedro Paulo de Carlo ,189	2.322,00	2.069,52	0,8913
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Pedro Paulo de Carlo ,721	2.925,00	2.288,24	0,7823
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Túlio Bov olenta ,99	2.214,00	1.868,92	0,8441

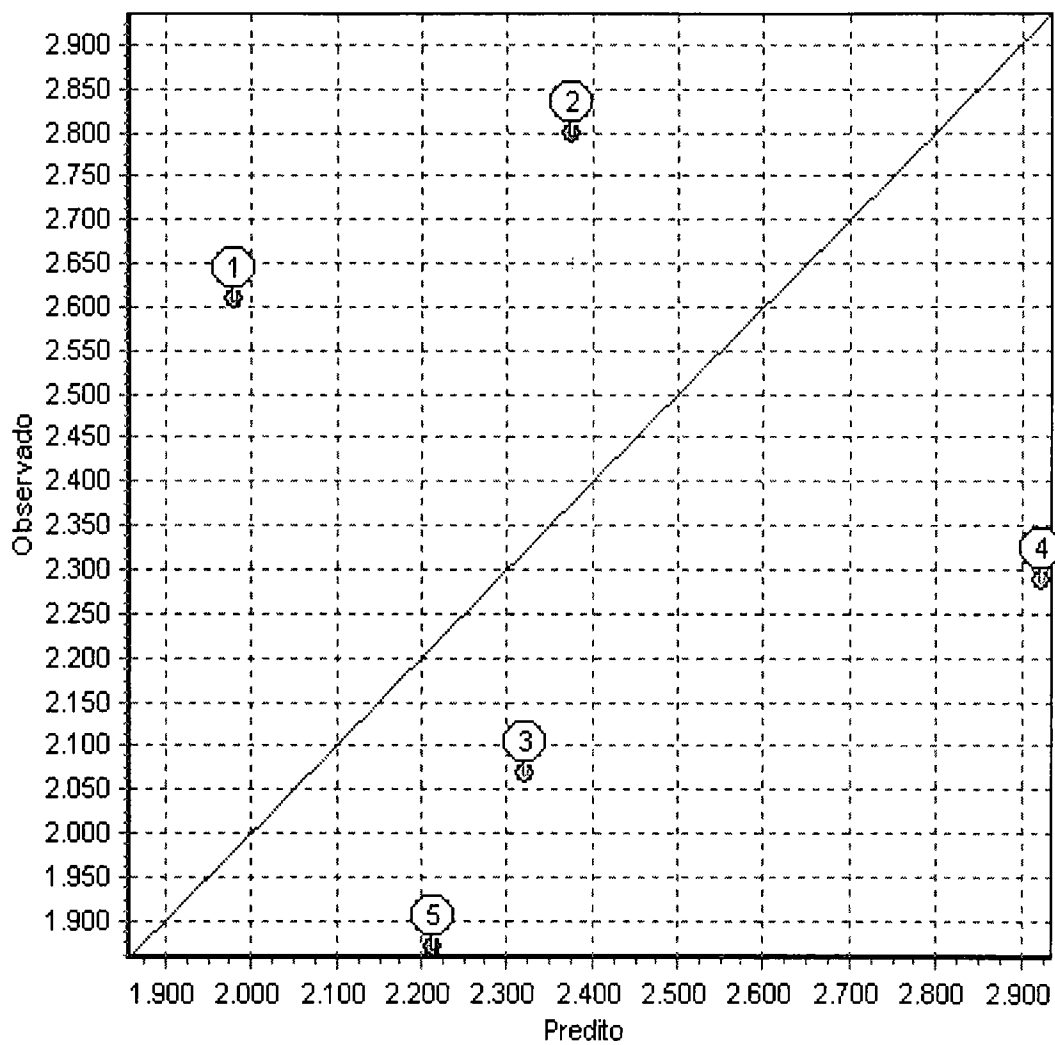
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.980,00	1.698,64
2	2.373,97	1.902,83
3	2.322,00	2.578,87
4	2.925,00	2.963,15
5	2.214,00	2.671,47

A

249
B

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.362,99

Desvio Padrão : 348,76

- 30% : 1.654,10

+ 30% : 3.071,89

Coefficiente de Variação : 14,7600

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.326,39

Desvio Padrão : 380,08

- 30% : 1.628,47

+ 30% : 3.024,31

Coefficiente de Variação : 16,3400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Horizontal

Modalidade : QRLabel179

Data : 4/8/2014

Local : Rua Tulio Bovolenta 120

Cliente : Processo de Execução

Área m² : 68,24

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.326,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.065,82

INTERVALO MÁXIMO : 2.586,96

VALOR TOTAL (R\$) : 158.752,85

GRAU DE PRECISÃO

III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/8/2014
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aristides Dias Menezes NÚMERO : 50
 COMP.: BAIRRO : Chácara Bovolenta CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 180,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclip e acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,487 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 220.000,00
 MOBILIÁRIA : Washington Job Imóveis
 CONTATO : local TELEFONE : (11)4799-5511

OBSERVAÇÃO:

casa de 2 dormitórios.
 ref. 6836.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.980,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 627,75	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.607,75
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3170
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/8/2014
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Gianese NÚMERO : 278
 COMP.: BAIRRO : Chácara Bovolenta CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 68,24
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 32 anos COEF. DE DEP. (k): 0,556 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 180.000,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 180.000,00
 IMOBILIÁRIA : Domus Imobiliária
 CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (11)4724-7011

OBSERVAÇÃO:

Casa padrão original da Chácara Bovolenta.
 Vendida na semana passada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.373,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	423,56	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.797,53
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1784
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/8/2014
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro Paulo de Carlo NÚMERO : 189
 COMP.: BAIRRO : Chácara Bovolenta CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 126,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua até 1,0 m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,691 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 258.000,00
 IMOBILIÁRIA : corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Léo TELEFONE : (11)3427-2482
 OBSERVAÇÃO :
 casa de 3 dormitórios.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.322,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-29,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.069,52
PADRÃO Fp :	-222,91	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8913
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/8/2014
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro Paulo de Carlo NÚMERO : 721
 COMP. : BAIRRO : Chácara Bovolenta CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,63
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua até 1,0 m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 260.000,00
 MOBILIÁRIA : Sucesso Imobiliária
 CONTATO : Sra. Rosa TELEFONE : (11)4796-2516
 OBSERVAÇÃO :
 casa de 3 dormitórios.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.925,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-355,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.288,24
PADRÃO Fp :	-280,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7823
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/8/2014
 SETOR : 0 QUADRA : 0 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Túlio Bovolenta NÚMERO : 99
 COMP. : BAIRRO : Chácara Bovolenta CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclive até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 246.000,00
 MOBILIÁRIA : corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Léo TELEFONE : (11)3427-2482
 OBSERVAÇÃO :
 casa de 3 dormitórios.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

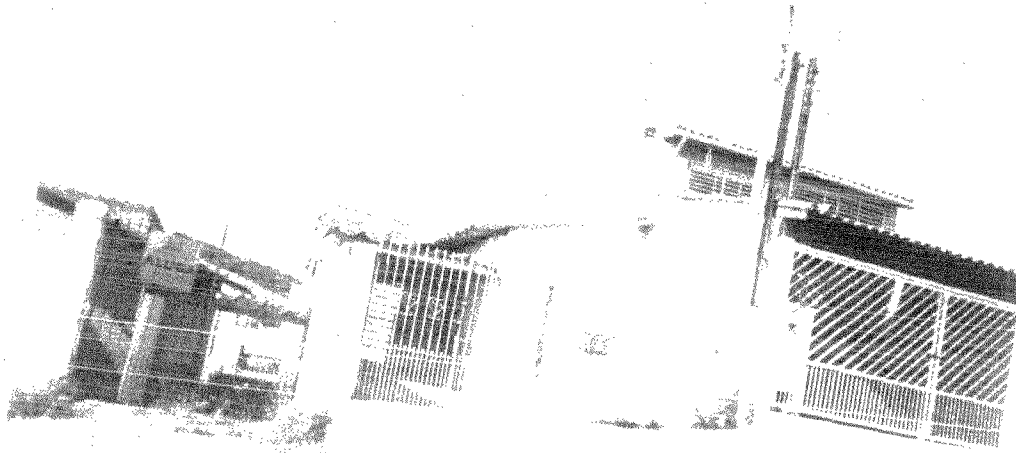
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.214,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-132,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.868,92
PADRÃO Fp :	-212,54	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8441
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

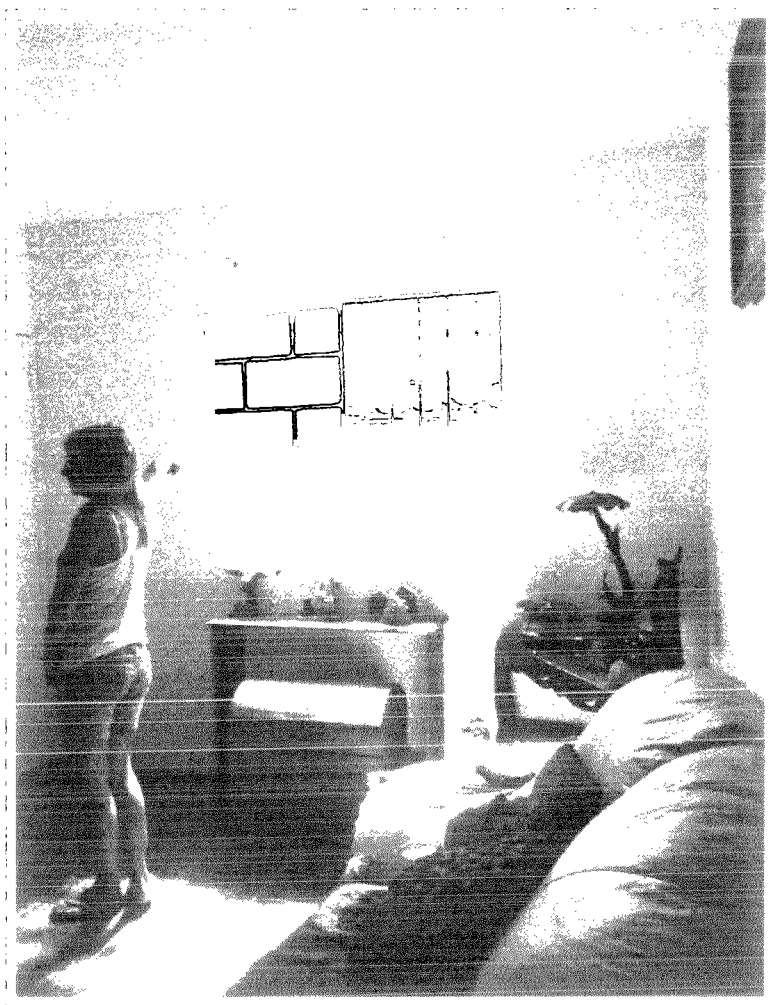
IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando localizado á Rua Túlio Bovolenta nº 120, Chácara Álvaro
Bovolenta, Mogi das Cruzes -SP.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com



Sala do imóvel avaliando.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

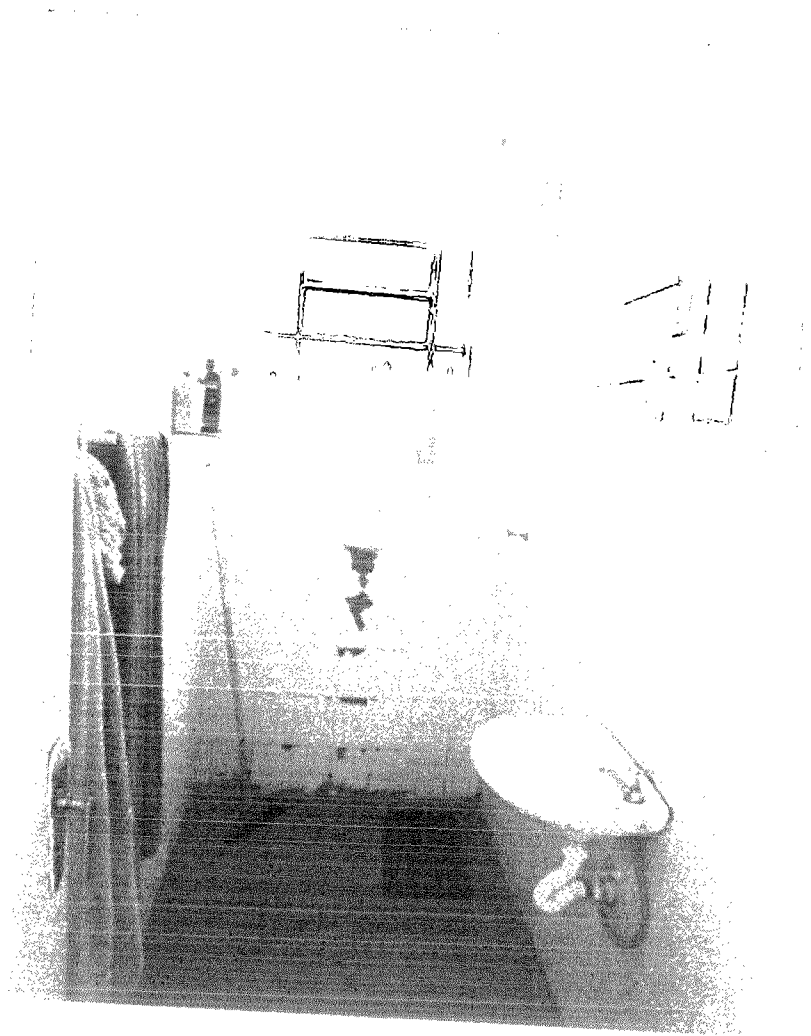
(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com



Cozinha do imóvel avaliando.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

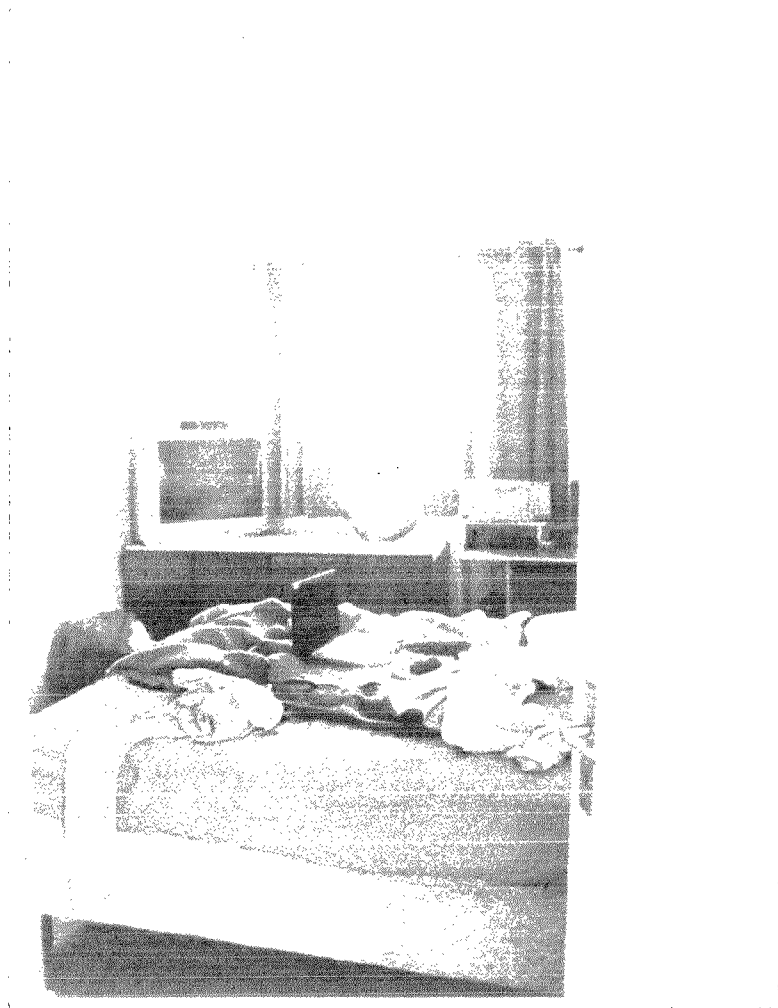
(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com



Único WC do imóvel avaliando.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com



Primeiro dormitório no imóvel avaliando.

A

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

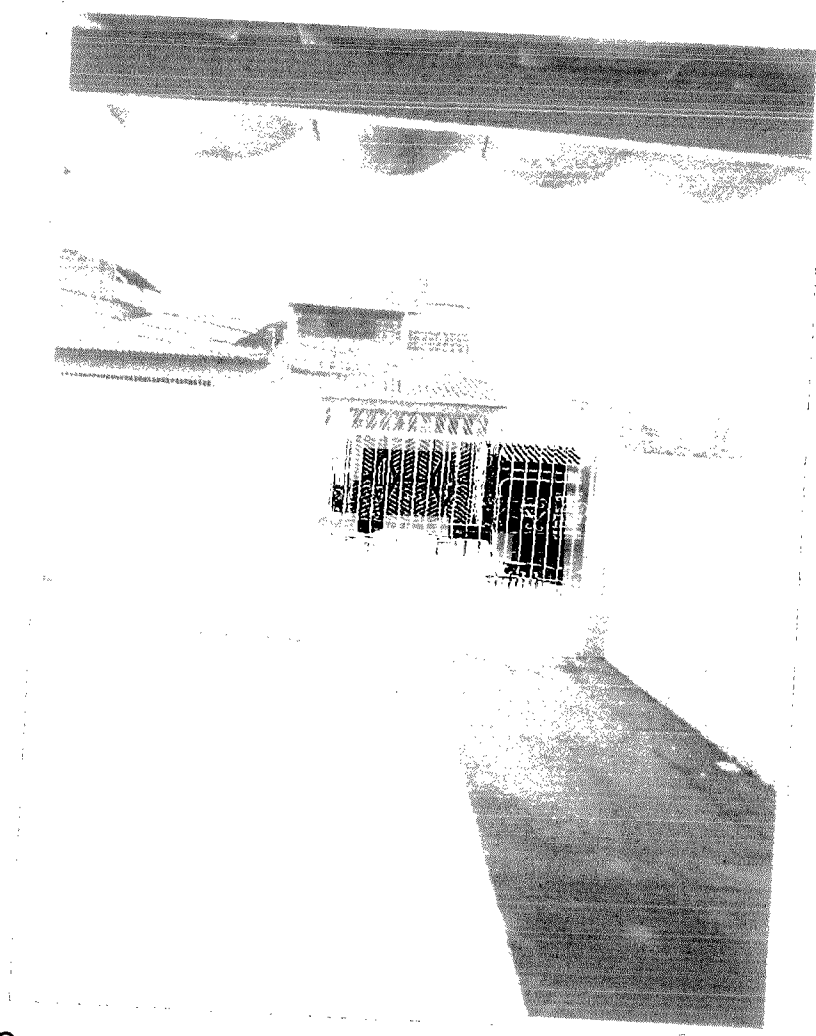


Segundo dormitório no imóvel avaliando.

A

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

(11) 9 9575-2320
arquitetatamara@gmail.com

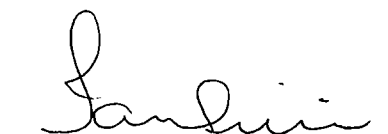


Garagem para dois autos no imóvel avaliando.

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo que possui 27 (*vinte e sete*) folhas digitadas, estando as mesmas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinadas.

Mogi das Cruzes, Agosto de 2014.



Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 159.000,00

Data inicial: 8/2014

Data de atualização: 3/2024

Valor atualizado: R\$ 275.082,20

O valor **R\$ 159.000,00** de **8/2014** atualizado até **3/2024** é **R\$ 275.082,20**.

* 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%)