

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 1002507-57.2015.8.26.0529

FABRÍCIO ANDRADE NASCIMENTO, Engenheiro, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proposta por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E OUTROS** contra **POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP E OUTRO** que tramita na 1ª Vara Cível da comarca de Santana de Parnaíba, vem respeitosamente a presença de V.Exa., em atenção a r. decisão de fls. 495 apresentar valor atualizado do conforme segue.

1. Cálculo de atualização

O imóvel foi avaliado em R\$504.000,00 (quinhentos e quatro mil reais), na data de 10 de setembro de 2018, conforme Laudo Pericial de fls. 261 a 271.

A atualização do imóvel foi calculada com base no INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), conforme planilha abaixo:

FABRÍCIO NASCIMENTO
Engenharia, Avaliações e Perícias
 CREA/SP 5063119913

Cálculo de atualização monetária

Voltar Versão para Impressão

Dados básicos informados para cálculo	
Descrição do cálculo	Atualização de Valor de imóvel.
Valor Nominal	R\$ 504.000,00
Instrumentos e metodologia de cálculo	INCC-DI - (FNGV) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2018 a Novembro/2023

Dados calculados	
Fator de correção do período	1.887 dias
Percentual correspondente	1.887 dias
Valor corrigido para 01/11/2023	(=)
Sub Total	(=)
Valor total	R\$ 738.688,49

Memória analítica do cálculo			
Valor inicial	504.000,00		
Data inicial	01/09/2018		
Data final	01/11/2023		
Periodicidade	Menor		
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.		

Termo Inicial	Termo Final	Variação do período	
01/09/2018	01/10/2018	0,2300 (%)	505,23
01/10/2018	01/11/2018	0,3500 (%)	508,58
01/11/2018	01/12/2018	0,1300 (%)	507,60
01/12/2018	01/01/2019	0,1300 (%)	508,75
01/01/2019	01/02/2019	0,4900 (%)	510,50
01/02/2019	01/03/2019	0,0900 (%)	511,14
01/03/2019	01/04/2019	0,3100 (%)	512,76
01/04/2019	01/05/2019	0,3800 (%)	514,14
01/05/2019	01/06/2019	0,6500 (%)	518,99
01/06/2019	01/07/2019	0,8800 (%)	519,97
01/07/2019	01/08/2019	0,5900 (%)	522,27
01/08/2019	01/09/2019	0,4200 (%)	524,14
01/09/2019	01/10/2019	0,4600 (%)	527,03
01/10/2019	01/11/2019	0,1800 (%)	527,74
01/11/2019	01/12/2019	0,0900 (%)	528,28
01/12/2019	01/01/2020	0,2100 (%)	529,10
01/01/2020	01/02/2020	0,3800 (%)	531,11
01/02/2020	01/03/2020	0,3300 (%)	533,33
01/03/2020	01/04/2020	0,4200 (%)	534,94
01/04/2020	01/05/2020	0,2200 (%)	535,36
01/05/2020	01/06/2020	0,2500 (%)	536,36
01/06/2020	01/07/2020	0,3400 (%)	538,38
01/07/2020	01/08/2020	0,1700 (%)	538,54
01/08/2020	01/09/2020	0,7200 (%)	548,08
01/09/2020	01/10/2020	1,1600 (%)	555,55
01/10/2020	01/11/2020	1,7200 (%)	564,19
01/11/2020	01/12/2020	1,2800 (%)	571,13
01/12/2020	01/01/2021	0,7000 (%)	575,75
01/01/2021	01/02/2021	0,0900 (%)	581,38
01/02/2021	01/03/2021	1,8900 (%)	592,75
01/03/2021	01/04/2021	1,3000 (%)	599,58
01/04/2021	01/05/2021	0,9000 (%)	605,62
01/05/2021	01/06/2021	2,2200 (%)	618,18
01/06/2021	01/07/2021	2,1600 (%)	631,70
01/07/2021	01/08/2021	0,8500 (%)	637,00
01/08/2021	01/09/2021	0,1600 (%)	640,00
01/09/2021	01/10/2021	0,5100 (%)	643,51
01/10/2021	01/11/2021	0,9800 (%)	649,89
01/11/2021	01/12/2021	0,6700 (%)	653,33
01/12/2021	01/01/2022	0,3500 (%)	655,55
01/01/2022	01/02/2022	0,7100 (%)	660,60
01/02/2022	01/03/2022	0,3800 (%)	662,77
01/03/2022	01/04/2022	0,8600 (%)	668,59
01/04/2022	01/05/2022	0,9500 (%)	674,94
01/05/2022	01/06/2022	2,2800 (%)	690,50
01/06/2022	01/07/2022	2,1400 (%)	705,29
01/07/2022	01/08/2022	0,8600 (%)	711,13
01/08/2022	01/09/2022	0,0900 (%)	711,13
01/09/2022	01/10/2022	0,0900 (%)	712,22
01/10/2022	01/11/2022	0,1300 (%)	713,33
01/11/2022	01/12/2022	0,3600 (%)	715,55
01/12/2022	01/01/2023	0,0900 (%)	716,66
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	719,77
01/02/2023	01/03/2023	0,0500 (%)	720,00
01/03/2023	01/04/2023	0,3000 (%)	722,22
01/04/2023	01/05/2023	0,1400 (%)	723,33
01/05/2023	01/06/2023	0,5900 (%)	727,77
01/06/2023	01/07/2023	0,7100 (%)	732,22
01/07/2023	01/08/2023	0,1600 (%)	734,44
01/08/2023	01/09/2023	0,1700 (%)	734,44
01/09/2023	01/10/2023	0,3100 (%)	737,77
01/10/2023	01/11/2023	0,2000 (%)	738,88

Aproximações do juro, multa e honorários	
Sub Total	(=)
Valor total	(=)
	R\$ 738.688,49

VALOR DO IMÓVEL CORRIGIDO COM BASE INCC: R\$ 738.688,49

2. Cálculo Valor Liquidez

Analizando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pode se estimar um fator redutor de **10%** sobre o valor de mercado, de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

$$\text{Valor de Liquidez} = \text{R\$ } 738.688,49 \times 0,90 = \text{R\$ } 664.819,64^*$$

FABRÍCIO NASCIMENTO
Engenharia, Avaliações e Perícias
CREA/SP 5063119913

Assim o valor atualizado do imóvel é de **R\$ 664.000,00 (Seiscentos e sessenta e quatro mil reais) ***.

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR14.653-1

Santana de Parnaíba, 29 de novembro de 2023

Fabricio A. Nascimento
CREA/SP 5063119913



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 504.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INCC-DI - (FGV) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2018 a Novembro/2023

Dados calculados

Fator de correção do período	1887 dias	1,465652
Percentual correspondente	1887 dias	46,565177 %
Valor corrigido para 01/11/2023	(=)	R\$ 738.688,49
Sub Total	(=)	R\$ 738.688,49
Valor total	(=)	R\$ 738.688,49

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	504.000,00
Data inicial	01/09/2018
Data final	01/11/2023
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2018	01/10/2018	0,2300 (%)	505.159,20
01/10/2018	01/11/2018	0,3500 (%)	506.927,26
01/11/2018	01/12/2018	0,1300 (%)	507.586,26
01/12/2018	01/01/2019	0,1300 (%)	508.246,12
01/01/2019	01/02/2019	0,4900 (%)	510.736,53
01/02/2019	01/03/2019	0,0900 (%)	511.196,19
01/03/2019	01/04/2019	0,3100 (%)	512.780,90
01/04/2019	01/05/2019	0,3800 (%)	514.729,47
01/05/2019	01/06/2019	0,0300 (%)	514.883,89
01/06/2019	01/07/2019	0,8800 (%)	519.414,87
01/07/2019	01/08/2019	0,5800 (%)	522.427,47
01/08/2019	01/09/2019	0,4200 (%)	524.621,67
01/09/2019	01/10/2019	0,4600 (%)	527.034,93
01/10/2019	01/11/2019	0,1800 (%)	527.983,59
01/11/2019	01/12/2019	0,0400 (%)	528.194,78
01/12/2019	01/01/2020	0,2100 (%)	529.303,99
01/01/2020	01/02/2020	0,3800 (%)	531.315,35
01/02/2020	01/03/2020	0,3300 (%)	533.068,69
01/03/2020	01/04/2020	0,2600 (%)	534.454,67
01/04/2020	01/05/2020	0,2200 (%)	535.630,47
01/05/2020	01/06/2020	0,2000 (%)	536.701,73
01/06/2020	01/07/2020	0,3400 (%)	538.526,51
01/07/2020	01/08/2020	1,1700 (%)	544.827,27
01/08/2020	01/09/2020	0,7200 (%)	548.750,03
01/09/2020	01/10/2020	1,1600 (%)	555.115,53
01/10/2020	01/11/2020	1,7300 (%)	564.719,03

01/11/2020	01/12/2020	1,2800 (%)	571.947,43
01/12/2020	01/01/2021	0,7000 (%)	575.951,07
01/01/2021	01/02/2021	0,8900 (%)	581.077,03
01/02/2021	01/03/2021	1,8900 (%)	592.059,39
01/03/2021	01/04/2021	1,3000 (%)	599.756,16
01/04/2021	01/05/2021	0,9000 (%)	605.153,96
01/05/2021	01/06/2021	2,2200 (%)	618.588,38
01/06/2021	01/07/2021	2,1600 (%)	631.949,89
01/07/2021	01/08/2021	0,8500 (%)	637.321,46
01/08/2021	01/09/2021	0,4600 (%)	640.253,14
01/09/2021	01/10/2021	0,5100 (%)	643.518,43
01/10/2021	01/11/2021	0,8600 (%)	649.052,69
01/11/2021	01/12/2021	0,6700 (%)	653.401,35
01/12/2021	01/01/2022	0,3500 (%)	655.688,25
01/01/2022	01/02/2022	0,7100 (%)	660.343,64
01/02/2022	01/03/2022	0,3800 (%)	662.852,94
01/03/2022	01/04/2022	0,8600 (%)	668.553,48
01/04/2022	01/05/2022	0,9500 (%)	674.904,74
01/05/2022	01/06/2022	2,2800 (%)	690.292,56
01/06/2022	01/07/2022	2,1400 (%)	705.064,83
01/07/2022	01/08/2022	0,8600 (%)	711.128,38
01/08/2022	01/09/2022	0,0900 (%)	711.768,40
01/09/2022	01/10/2022	0,0900 (%)	712.408,99
01/10/2022	01/11/2022	0,1200 (%)	713.263,88
01/11/2022	01/12/2022	0,3600 (%)	715.831,63
01/12/2022	01/01/2023	0,0900 (%)	716.475,88
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	719.771,67
01/02/2023	01/03/2023	0,0500 (%)	720.131,55
01/03/2023	01/04/2023	0,3000 (%)	722.291,95
01/04/2023	01/05/2023	0,1400 (%)	723.303,16
01/05/2023	01/06/2023	0,5900 (%)	727.570,65
01/06/2023	01/07/2023	0,7100 (%)	732.736,40
01/07/2023	01/08/2023	0,1000 (%)	733.469,13
01/08/2023	01/09/2023	0,1700 (%)	734.716,03
01/09/2023	01/10/2023	0,3400 (%)	737.214,07
01/10/2023	01/11/2023	0,2000 (%)	738.688,49

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 738.688,49
Valor total	(=)	R\$ 738.688,49

[Retornar](#) [Imprimir](#)