

0062760-62.2012.8.26.0002

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula nº 136.159 - 08º CRI de São Paulo/SP  
Rua Tupiritama, 96  
Campininha - São Paulo/SP

**Finalidade da Avaliação**  
Apuração do Valor de Venda

**Solicitante**  
01º Vara da Família - Foro de Santo Amaro/SP

**Processo**  
0062760-62.2012.8.26.0002 - Inventário e Partilha

**Metodologia Aplicada**  
ABNT/NBR 14.653 - Método Evolutivo

0062760-62.2012.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

---

## CONCLUSÕES RESUMIDAS

### VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 136.159 do 08º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/ SP.

---

**Valor Total de Venda**  
**R\$ 700.000,00**  
**( Setecentos mil reais)**  
**Ref. Março de 2025**

---

0062760-62.2012.8.26.0002

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>1. VISTORIA</b>	<b>4</b>
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	7
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
<b>2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
<b>3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO</b>	<b>10</b>
<b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>15</b>
4.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	16
4.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS	20
4.3. CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL	27
<b>6. ENCERRAMENTO</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 136.159 - 08° CRI São Paulo/SP</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 03 - Elementos Comparativos</b>	<b>32</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, através de metodologia adequada, sugerir o valor de mercado para a venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 136.159, registradas no 08° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a ) A localização do imóvel no município de São Paulo/SP;
- b ) O valor médio de mercado para imóveis similares localizados na região do imóvel avaliando;
- c ) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d ) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram baseadas nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

## 1. VISTORIA

Na data agendada, 05/02/2025, este perito esteve presente na Rua Tupiritama, 96, São Paulo, para realizar a vistoria técnica no imóvel, objeto da matrícula n° 136.159 do 08° CRI da Comarca de São Paulo/SP.

A vistoria foi acompanhada apenas pelo representante do autor, Dr. Tito Trolese.

Não foram indicados assistentes técnicos, bem como não foram apresentados quesitos prévios a este perito.

No local, este perito identificou que no terreno está edificado um prédio comercial, com dois salões comerciais distintos, sendo um salão operando uma pequena padaria e segundo salão com portas fechadas.

No fundo deste prédio comercial, está edificado uma casa residencial, onde o acesso ao seu interior, ocorre pela rua lateral Rua Sepins, 41, através do lote de terreno vizinho.

No local, Rua Sepins 41, apesar dos chamados deste perito, não foi atendido.

Conversando com os vizinhos, este perito foi informado que o salão que encontrava fechado, funciona um restaurante apenas aos finais de semana, e na casa residencial, mora uma família.

### 1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objeto desta avaliação refere-se ao imóvel localizado na Rua Tupiritama, nº 96, bairro Americanópolis, município de São Paulo/SP.

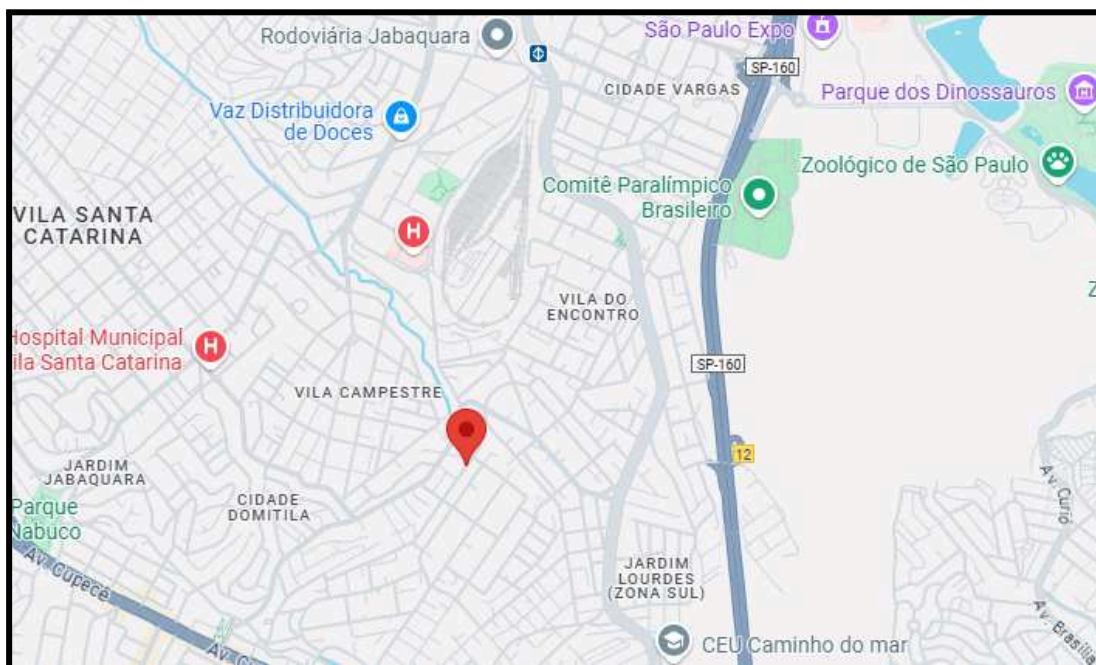


Imagem GoogleMaps - Rua Tupiritama, 96, Americanópolis - São Paulo/SP

0062760-62.2012.8.26.0002

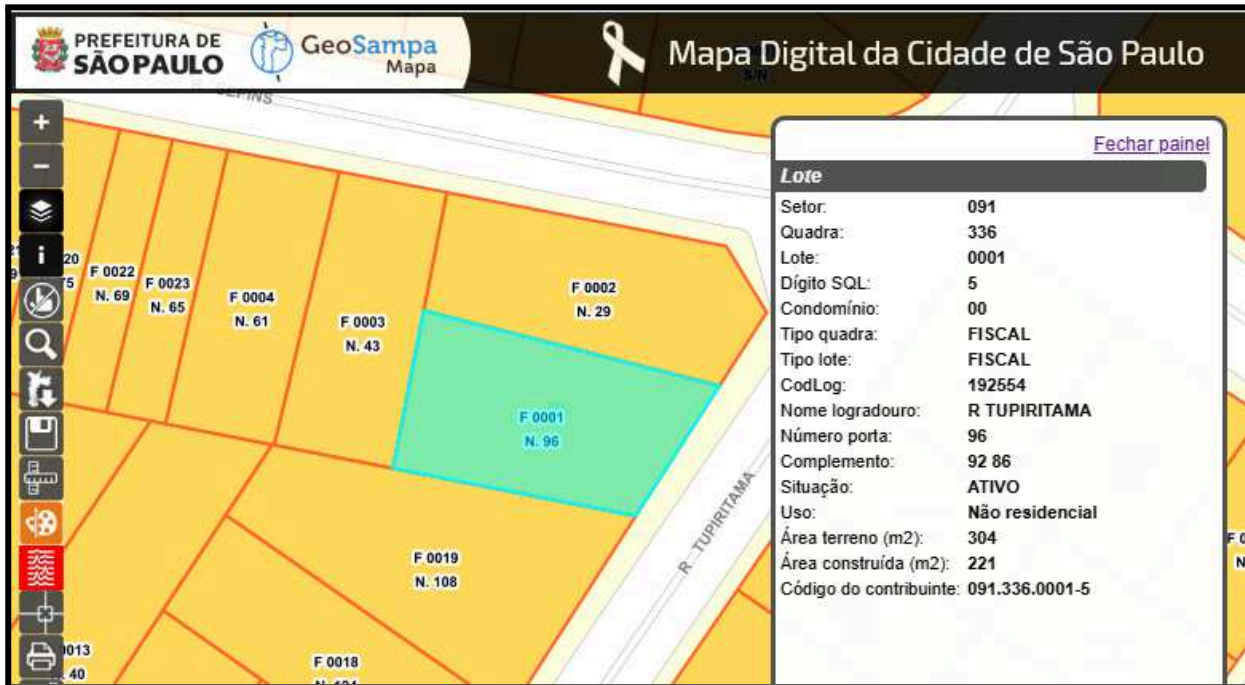


Imagem Geosampa - Rua Tupiritama, 96 São Paulo/SP



FOTO DA FACHADA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2025 às 09:17, sob o número WSTA25702527747. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062760-62.2012.8.26.0002 e código cljCu8mJ.

0062760-62.2012.8.26.0002

## 1.2. USO DO IMÓVEL

Conforme informações dadas pelos vizinhos, a casa residencial é habitada por uma senhora chamada Carla e sua família.

O salão comercial, onde funciona uma padaria, é locado por um senhor chamado Clodoaldo, que não se encontrava no momento da vistoria.

O salão comercial, onde, conforme informações, funciona um bar/restaurante, por estar fechado não foi possível identificar quem exerce a posse do mesmo.


## 1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações apresentadas, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária n° 136.159 do 08° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme **ANEXO 01**.

matrícula 136.159	ficha 01	São Paulo	17 de dezembro de 2002
<p>Um prédio e seu terreno situados na Rua Tupiritama, n° 44, em Americanópolis, no 42° Subdistrito - Jabaquara, localizado no lado direito de quem sobe a Rua Tupiritama, e dista do cruzamento com a Rua Deodoro de Campos; sendo 9,80m em linha curva e 4,30 em linha reta, medindo 15,00m de frente; 25,00m do lado direito de quem da rua o olha; 19,00m do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 14,00m, encerrando a área de 304,00m<sup>2</sup> mais ou menos, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedades de José Bueno de Gouvêa Horta. Inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte n° 091.336.0001-5.</p>			

Consta que o imóvel objeto da avaliação, acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o n° 091.336.0001-5 em nome de Maria da Conceição Santa Rosa.

0062760-62.2012.8.26.0002

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 091.336.0001-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R TUPIRITAMA, 96 - 92 86 AMERICANOPOLIS CEP 04337-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV DAMASCENO VIEIRA, 910 - APARTAMENTO 152 VILA MASCOTE SAO PAULO CEP 04363-040			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 074.327.748-11                      MARIA DA CONCEICAO SANTA ROSA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	304	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	304		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	221	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	221	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1973		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.529,00		
- da construção:	2.159,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	464.816,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	166.999,00		
Base de cálculo do IPTU:	631.815,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/04/2025, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b> 28/01/2025 <b>Número do Documento:</b> 2.2025.000321250-0			

0062760-62.2012.8.26.0002

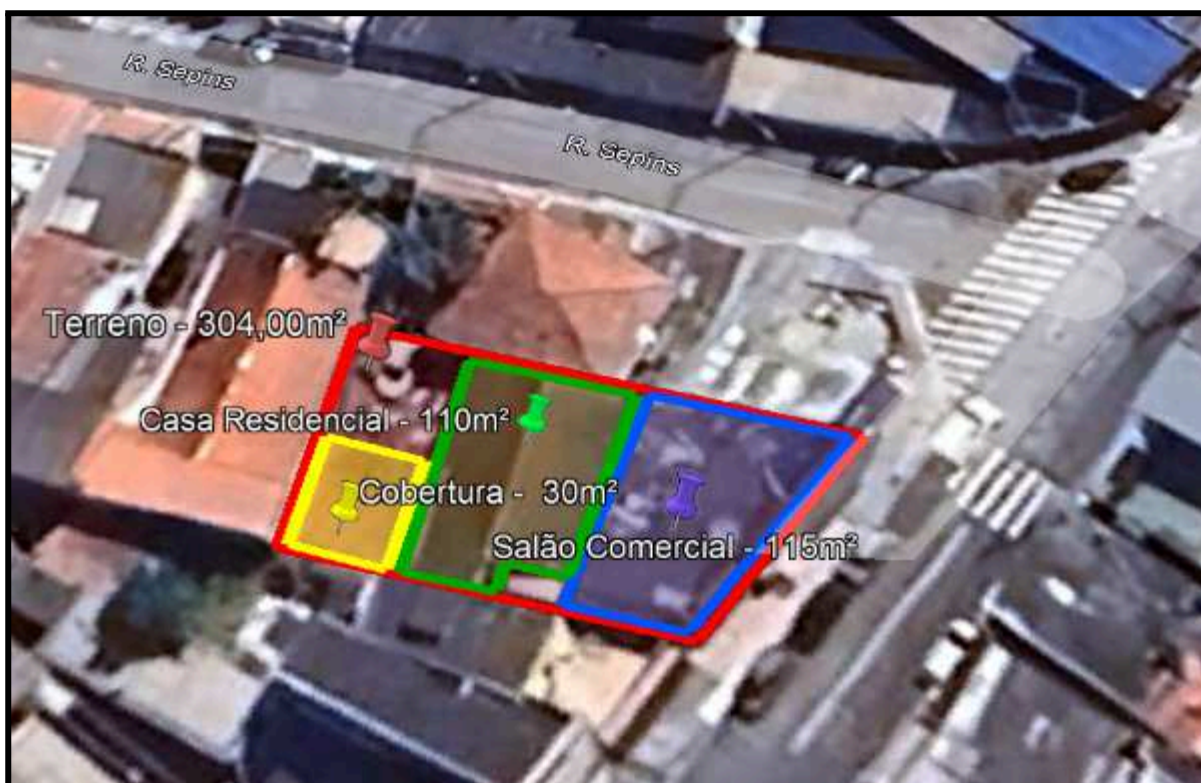
## 2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com as informações constantes na matrícula do imóvel e na Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel avaliando caracteriza-se por seu um terreno urbano de 304,00m<sup>2</sup> de área, de topografia plana e solo firme.

Sobre o terreno estão edificados, um prédio comercial e uma casa residencial, onde, conforme Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo, possuem 221,00m<sup>2</sup> de área construída.

Uma cobertura com 30,00m<sup>2</sup> de área construída, ao que a análise indica, não está incluída nos dados cadastrais da Prefeitura de São Paulo, tampouco na matrícula do imóvel.



Benfeitorias sobre o terreno - Salão Comercial/Casa Residencial/Cobertura

## 2.2 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Americanopolis, de padrão popular, possui todos melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público

O lote de terreno está inserido em Zona Mista

**Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

Lote	
Setor:	091
Quadra:	336
Lote:	0001
Dígito SQL:	5
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	192554
Nome logradouro:	R TUPIRITAMA
Número porta:	96
Complemento:	92 86
Situação:	ATIVO
Uso:	Não residencial
Área terreno (m2):	304
Área construída (m2):	221
Código do contribuinte:	091.336.0001-5
<b>Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)</b>	
Zona de Uso:	Zona Mista
Obs:	

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico **05/02/2025**.

0062760-62.2012.8.26.0002



0062760-62.2012.8.26.0002



0062760-62.2012.8.26.0002



0062760-62.2012.8.26.0002



0062760-62.2012.8.26.0002



#### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, este profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 item 7.2.3 de 2019.

A referida Norma preconiza que, para a escolha do método, deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado os seguintes métodos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda e Método da Quantificação do Custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando juntamente com seu estado de conservação, não foram encontradas ofertas de imóveis semelhantes em quantidade suficiente para que se pudesse utilizar o Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado.

Por esse motivo, foi adotado o Método Evolutivo como sendo a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão.

No MÉTODO EVOLUTIVO são observados e analisados separadamente o valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor das construções realizadas no terreno, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

**Valor do Imóvel = ( Valor do Terreno + Valor das Construções / Benfeitorias ) x Fator de Comercialização**

$$Vi = ( Vt + Vb ) \times Fc$$

#### 4.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para determinarmos o valor de venda do terreno, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de terrenos que estão localizados e sendo ofertados no próprio bairro Americanópolis.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste imóvel:

a ) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.

b ) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda.

#### 4.1.1. DADOS DO TERRENO AVALIANDO

**BEM AVALIANDO:** Terreno com 304,00m<sup>2</sup>

**ENDEREÇO:** Rua Tupiritama - Americanópolis - São Paulo/SP

**ÁREA TERRENO:** 304,00 m<sup>2</sup>

**TOPOGRAFIA:** PLANO

#### 4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário	Oferta	Vlr Homog (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$920,000.00	500.00	1840.00	0.90	1656.00
2	R\$750,000.00	500.00	1500.00	0.90	1350.00
3	R\$680,000.00	500.00	1360.00	0.90	1224.00
4	R\$650,000.00	420.00	1547.62	0.90	1392.86
5	R\$480,000.00	333.00	1441.44	0.90	1297.30

#### 4.1.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1224.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1656.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> )	6920.15

0062760-62.2012.8.26.0002

Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> )	108.00
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> )	432.00
<b>Média aritmética ou Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1384.03</b>
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> )	1350.00
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> )	112.32
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	164.57
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2	27083.95

Onde:

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo: N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo: At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

0062760-62.2012.8.26.0002

Sendo: N = Número de Amostras; V(n) = Valores homogeneizados;

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +...+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1) + V(2) +.....+ V(n) ) - ( (V(1) + V(2) +.....+ V(n) ) / N ] / (N-1) }**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4.1.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

<b>Critério de Chauvenet</b>			
<b>n</b>	<b>d / s crítico</b>	<b>n</b>	<b>d / s crítico</b>
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73 p/ n= 6**

**1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2025 às 09:17, sob o número WSTA25702527747. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062760-62.2012.8.26.0002 e código cljCu8mj.

0062760-62.2012.8.26.0002

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = **1,68**

## 2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = **0,66**

3) **D/S Menor <= D/S Crítico**  
**e D/S Maior <= D/S Crítico**  
**portanto**

**TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

Considerando os cálculos feitos, temos:

Valor do Terreno (Vt) = Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) x Área de Terreno (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.384,03

Área terreno (m<sup>2</sup>) = 304,00

temos:

Valor do Terreno (Vt) = 1.384,03 x 304,00

<b>Valor do Terreno (Vt) = R\$ 420.745,39</b>
---

## 4.2 CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

0062760-62.2012.8.26.0002

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2025		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,39	56,18
Material	841,24	41,12
Despesas Administrativas	55,43	2,71
<b>Total</b>	<b>2.046,06</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,88%

CUB-SP = R\$ 2.046,06 para FEV/25

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões estabelecidos.

Ac – Área construída da edificação avalianda.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times ( 1 - R )}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke

0062760-62.2012.8.26.0002

## CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA 1

- Tipologia Construtiva: Escritório Comercial - Padrão Econômico  
AC: 115,00m²

**GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO**

**2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO**

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%

- Idade Aparente: 52 anos  
Vida Útil: 70 anos  
%Vida (Ir):  $52/70 = 74,28\% = 74\%$

- Índice Padrão Construtivo:

**Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices**

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	<b>2,313</b>	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767

Pc igual a 2,081

0062760-62.2012.8.26.0002

- Estado de Conservação: F - Necessitando de reparos Simples a Importantes

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Para  $I_r = 74\%$  e  $E_c = F$ 

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - $E_c$							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821

temos  $K = 0,2379$ 

Logo:

$$Foc = 0,2 + 0,2379 \times (1 - 0,2)$$

$$Foc = 0,2 + 0,1903$$

$$Foc = 0,3903$$

$$Vb1 = CUB-SP \times P_c \times A_c \times Foc$$


$$Vb1 = 2046,06 \times 2,081 \times 115,00 \times 0,3903$$

$$Vb1 = R\$ 191.111,50$$

0062760-62.2012.8.26.0002

## CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA 2

- Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples  
AC: 110,00m<sup>2</sup>



**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**2.4 PADRÃO SIMPLES**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

**V. TABELA DE COEFICIENTES**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%

- Idade Aparente: 52 anos
- Vida Útil: 70 anos  
%Vida:  $52/70 = 74,28\%$
- Índice Padrão Construtivo: 1,497

0062760-62.2012.8.26.0002

- Estado de Conservação: D - Entre Regular e Necessitando de reparos Simples

**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Para %Vida = 74% e Estado de Conservação = D  
Pela tabela de Ross-Heidecke

**Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694

$K = 0,3274$

logo

$Foc = 0,2 + 0,3274 \times (1 - 0,2) = 0,4619$

$Vb2 = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$

$Vb2 = 2046,06 \times 1,497 \times 110,00 \times 0,4619$

**$Vb2 = R\$ 155.625,15$**

0062760-62.2012.8.26.0002

### CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA 3

- Tipologia Construtiva: Cobertura - Padrão Construtivo Padrão Médio  
AC: 30,00m²

4.2 PADRÃO MÉDIO

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem ferro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

- Idade Aparente: 12 anos  
Vida Util: 20 anos  
%Vida (Ir):  $12/20 = 60\%$

- Índice Padrão Construtivo:

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357

Pc médio igual a 0,293

- Estado de Conservação: C - Regular

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2025 às 09:17, sob o número WSTA25702527747. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062760-62.2012.8.26.0002 e código cljCu8mJ.

0062760-62.2012.8.26.0002

Para %Vida = 60% e Estado de Conservação = C

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
30%	0,6230	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4173	0,2983	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4763	0,4747	0,4637	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178

$K = 0,5069$

Logo

$Foc = 0,2 + 0,5069 \times (1 - 0,2) = 0,6076$

Calculando o valor da Benfeitoria 3

$Vb3 = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$

$Vb3 = 2046,06 \times 0,293 \times 30,00 \times 0,6076$

**Vb3 = R\$ 10.927,60**

### 4.3. CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

$\text{Valor do Imóvel} = (\text{Vlr do Terreno} + \text{Vlr das Benfeitorias}) \times Fc$

Fator de Comercialização (Fc) = 0,9 devido às condições atuais de mercado, considerando prazo médio de venda de imóvel igual a 16 meses, taxa Selic 13,25%a.a., e necessidade de regularização das benfeitorias na matrícula imobiliária e na Prefeitura.

$\text{Valor do Imóvel} = (420.745,39 + 191.111,50 + 155.625,15 + 10.927,60) \times 0,9$

$\text{Valor do Imóvel} = 778.409,64 \times 0,9$

$\text{Valor do Imóvel} = 700.578,67$

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 700.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2025 às 09:17, sob o número WSTA25702527747. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062760-62.2012.8.26.0002 e código cljCu8mJ.

0062760-62.2012.8.26.0002

---

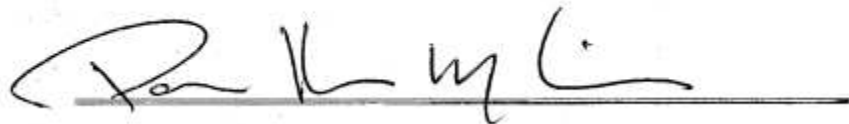
**Valor Total de Venda**  
**R\$ 700.000,00**  
**( Setecentos mil reais)**  
**Ref. Março de 2025**

---

## 6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 ( trinta e três ) páginas, 09 (nove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.


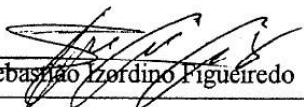
São Paulo, 16 de Março de 2025




Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173.648/SP  
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21.891

0062760-62.2012.8.26.0002

**ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 136.159 - 08° CRI São Paulo/SP**


 <b>OITAVO</b> Oficial de Registro de Imóveis Joelcio Escobar	
LIVRO Nº 2	<b>8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS</b>
REGISTRO GERAL	<b>DA COMARCA DE SÃO PAULO</b>
matrícula	ficha
136.159	01
São Paulo, 17 de dezembro de 2002	
<p>Um prédio e seu terreno situados na Rua Tupiritama, nº 44, em Americanópolis, no 42º Subdistrito - Jabaquara, localizado no lado direito de quem sobe a Rua Tupiritama, e dista do cruzamento com a Rua Deodoro de Campos; sendo 9,80m em linha curva e 4,30 em linha reta, medindo 15,00m de frente; 25,00m do lado direito de quem da rua o olha; 19,00m do lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 14,00m, encerrando a área de 304,00m<sup>2</sup> mais ou menos, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedades de José Bueno de Gouvêa Horta. Inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte nº 091.336.0001-5.</p> <p>PROPRIETÁRIO: PRIMO SANTA ROSA, brasileiro, casado, RG nº 3.085.481-PE, CPF nº 288.999.548-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Doutor Deodoro de Campos, nº 26.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Tr. 196.615, de 27/07/1970 do 11º Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p style="text-align: right;">Escrevente Autorizado:  Sebastião Izordino Figueiredo</p>	
<p>R.1/136.159. Protocolo nº 395.968, em 10/12/2002. PENHORA. Conforme mandado judicial passado em 12 de agosto de 2002, aditado em 15 de outubro de 2002, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara e Saúde, desta Comarca, expedido nos autos nº 003.00.020867-4, da ação de execução requerida por FÁTIMA GONÇALVES BENEVIDES, brasileira, solteira, maior, educadora, RG nº 9.440.555, CPF nº 881.430.828-49, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Pedro de Toledo, nº 1069, apto. 21, Vila Clementino, contra o proprietário, PRIMO SANTA ROSA, já qualificado, e MARIA DA CONCEIÇÃO SANTA ROSA, brasileira, casada, RG nº 3.037.831, CPF nº 288.999.548-87 (dependente), residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Doutor Deodoro de Campos, nº 26, o IMÓVEL MATRICULADO foi penhorado na aludida ação, para garantir a execução do valor de R\$ 47.343,94 (quarenta e sete mil trezentos e quarenta e três reais e noventa e quatro centavos), tendo sido nomeado para o cargo de depositário José Maria dos Passos Carvalho, português, casado, comerciante, RNE W354615-6, CPF nº 056.248.438-87,</p> <p style="text-align: center;">(continua no verso)</p>	
MOD. 2 - 5.000 - 09/02	

0062760-62.2012.8.26.0002

		
matrícula 136.159	ficha 01 verso	Joelcio Escobar
<p>residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Bacelar, nº 771. São Paulo, SP, 17 de dezembro de 2002.</p> <p>Escrevente Autorizado: Sebastião Izordino Figueiredo</p>		
<p>Protocolo nº 395968</p> <p><b>CERTIFICO</b> que este documento contém o inteiro teor desta matrícula. São Paulo, 17 de dezembro de 2002.</p> <p>O Escrevente Autorizado que a subscreve:</p> <p><i>Válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade (item 12, letra "d", das NSCGJ).</i></p>		

0062760-62.2012.8.26.0002

**ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais**

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 091.336.0001-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R TUPIRITAMA, 96 - 92 86 AMERICANOPOLIS CEP 04337-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV DAMASCENO VIEIRA, 910 - APARTAMENTO 152 VILA MASCOTE SAO PAULO CEP 04363-040			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 074.327.748-11                      MARIA DA CONCEICAO SANTA ROSA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	304	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	304		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	221	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	221	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1973		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.529,00		
- da construção:	2.159,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	464.816,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	166.999,00		
Base de cálculo do IPTU:	631.815,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/04/2025, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 28/01/2025 <b>Número do Documento:</b> 2.2025.000321250-0 <b>Solicitante:</b> PAULO HENRIQUE BERNARDES SILVA (CPF 116.746.128-26)			

0062760-62.2012.8.26.0002

**ANEXO 03 - Elementos Comparativos**

(Pesquisa realizada entre os dias 01/03/25 à 08/03/25)

## ● Elemento comparativo 01

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Americanópolis / **Rua Carlos Facchina**

Venda  
**R\$ 920.000** • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 100**

🏠 500 m²

Endereço  
**Rua Carlos Facchina, 113 - Americanópolis, São Paulo - SP**

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

---

**Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 920.000**

TRADE HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA-ME - Creci 18024-J-SP  
 Código da oferta no anunciante: 40161 | no VivaReal: 2771322456

Imobiliária: Trade House Empreend. Imob - fone 11 5061-9011

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS92000-id-2771322456/>

## ● Elemento comparativo 02

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Americanópolis / **Rua Paraíba do Sul**

Venda  
**R\$ 750.000** • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 1.500**

🏠 500 m²

Endereço  
**Rua Paraíba do Sul, 303/307 - Americanópolis, São Paulo - SP**

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

---

**Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 750.000**

(Código do anunciante: 38146 | Código no VivaReal: 2771320299)

Terreno medindo 10 x 50

TRADE HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA-ME - Creci 18024-J-SP  
 Código da oferta no anunciante: 38146 | no VivaReal: 2771320299

Imobiliária: Trade House Empreend. Imob - fone 11 5061-9011

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS75000-id-2771320299/>

0062760-62.2012.8.26.0002

### ● Elemento comparativo 03

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Americanópolis / Rua Catarina Cavalleri

Venda  
**R\$ 680.000** \* Condomínio isento IPTU R\$ 300

500 m<sup>2</sup>

Endereço  
 Rua Catarina Cavalleri - Americanópolis, São Paulo - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 500 m<sup>2</sup> por R\$ 680.000

ISABELA ASSESSORIA - Creci 47210-J-SP

Código da oferta no anunciante: TE0040 | no VivaReal: 2647000372

Imobiliária: Isabela Assessoria - FONE: 11 5584 0004

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS680000-id-2647000372/>

### ● Elemento comparativo 04

Venda

**R\$ 650.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 1

420 m<sup>2</sup>

Endereço  
 Rua Sepins - Americanópolis, São Paulo - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 420 m<sup>2</sup> por R\$ 650.000

(Código do anunciante: F556c-30 | Código no Viva Real: 2541729201)

Fábio Ramalho Imóveis Ltda - ME - Creci 40946-J-SP

Código da oferta no anunciante: F556c-30 | no VivaReal: 2541729201

Imobiliária: Fábio Ramalho Imóveis Fone: 11 5686-5704

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-420m2-venda-RS650000-id-2541729201/>

### ● Elemento comparativo 05

**R\$ 480.000** Ver parcelas

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado

Rua Las Palmas, 604,  
 Americanópolis, São Paulo/SP

Terreno à venda, 333 m<sup>2</sup> por R\$ 480.000,00  
 - Americanópolis - São Paulo/SP

Área útil/total  
 333m<sup>2</sup> / 333m<sup>2</sup>

Garagens: --

Banheiros: --

Descrição  
 Última atualização: 14/01/2025 às 16:00h | Ref: TE0264

Terreno com 333 metros.

Imobiliária: VGV Imóveis

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-americanopolis-333m2-RS480000/id-21617733/>

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

[phbs123@gmail.com](mailto:phbs123@gmail.com)

CONTROLE: 4117/25

33 de 33



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida das Nações Unidas, 22939, Brigadeiro 3º A - Sala 21, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9065, São Paulo-SP - E-mail: upj1a3famstoamaro@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0062760-62.2012.8.26.0002**  
 Classe – Assunto: **Arrolamento Comum - Inventário e Partilha**  
 Requerente e Herdeiro: **Fátima Gonçalves Benevides e outros**  
 Requerido: **Primo Santa Rosa e outro**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 722/755: à manifestação das partes.

Nada Mais. São Paulo, 19 de março de 2025. Eu, \_\_\_\_, Valdirene Ghiraldi Urso, Chefe de Seção Judiciário.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 700.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2025 a 01/05/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	426 dias	1,054904
Percentual correspondente	426 dias	5,490405 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 738.432,83
Sub Total	(=)	R\$ 738.432,83
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 738.432,83</b>

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