

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Lote 49 - Quadra 35
Loteamento Parque Nova Carioba - Americana / SP
Rua Francisco Leandro nº 131

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:
HastaVip Aliações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
1013848-53.2018.8.26.0019 - 3º VC de Americana / SP

Metodologia Aplicada
NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Método Evolutivo

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado estimado para venda do imóvel descrito como lote 49 da quadra 35 do loteamento Parque Nova Carioba, conforme Matrícula Imobiliária nº 87.978 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana/SP.

Valor Total de Venda
R\$ 236.000,00
(duzentos e trinta e seis mil reais)
Ref. Março de 2024

1013848-53.2018.8.26.0019

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	5
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL.....	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	14
4.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m²).....	15
4.2.1 DADOS DO TERRENO AVALIANDO.....	15
4.2.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	15
4.2.3 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	16
4.2.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")... TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:.....	18
TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:.....	19
4.3. VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (VC):.....	19
4.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL.....	22
5. ENCERRAMENTO.....	23

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer estimar através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel rua Francisco Leandro, nº 131 do loteamento Parque Nova Carioba, conforme descrito na Matrícula Imobiliária nº 87.987 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana/SP.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme agendado, no dia 28/02/2024, às 14:00, este perito esteve na Rua Francisco Leandro, 131, do loteamento Parque Nova Carioba, município de Americana/SP, para realizar a vistoria do imóvel avaliando.

Foi atendido pela executada Sra. Rute Berci da Silva, que permitiu a vistoria sem nada se opor.

Não estavam presentes os representantes das partes, como também não apresentaram quesitos prévios.

De acordo com a vistoria, o imóvel caracteriza-se por ser uma casa residencial, térrea, com quarto, sala, cozinha e banheiro, piso interno cerâmico e garagem de piso cimentado.

Tipologia construtiva enquadrado como Padrão Econômico, conforme IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia de São Paulo.

2.3 PADRÃO ECONÔMICO			
Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: ■ Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica. ■ Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. ■ Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. ■ Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. ■ Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. ■ Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.			
			
Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Tabela de Tipologia Construtiva - IBAPE/SP

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, localizado na Rua Francisco Leandro, 131, lote 49, quadra 35 do loteamento Parque Nova Carioba no município de Americana/SP.

O bairro Parque Nova Carioba, com predominância de casas residenciais de padrão econômico a médio, possui todos os

1013848-53.2018.8.26.0019

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



Vista Aérea - Rua Francisco Leandro, 131, - Americana/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme vistoria, o imóvel está na posse da executada Sra. Rute Berci da Silva, CPF 269.330.088-60.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 87987 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

Conforme matrícula o imóvel está registrado na Prefeitura de Americana/SP sob o número 15.0150.0349.0000

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1013848-53.2018.8.26.0019

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria Municipal de Fazenda
Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2024
Requerente: Paulo Bernardes - CPF: 116.746.128-26

SPE - 14/03/2024 11:43 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000239246	YREE-XPHI	14/03/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte *****	Identificação 15.0150.0349.0000
Endereço RUA FRANCISCO LEANDRO 131 Quadra:35 Lote:49 PARQUE NOVA CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13473-717	Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal
Endereço de Correspondência *****	

INFORMAÇÕES GERAIS

Tipologia: 02 - predial	Uso: 01 - residencial
Instituição: 01 - particular	Área Ocupada: 0,000
Testada: 6,00000000	Cobrar Lixo: Sim
Categoria do Imóvel: 02 - media	Conservação do Imóvel: 01 - normal
Justificativa da Isenção:	
Valor Venal Territorial: 28.777,50	Valor Venal Predial: 48.964,85

CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2024 (Dados do imóvel atuais)

Área do Terreno (m²) 150,00000000	Valor do m² do Terreno (R\$) 191,85	Base Cálculo Imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 28.777,50 / 0%
Área Construída (m²) 55,88000000	Valor do m² da Construção (R\$) 876,25	Base de Cálculo Imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 48.964,85 / 0%
Alíquota Territorial 0,00%	Alíquota Predial 0,50%	Alíquota Progressiva 0,00%
Área Remanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 0,00	Imposto Predial (R\$) 388,71
Imposto Progressivo 0,00	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 0%
Valor do Imposto (R\$) 388,71	Valor das Taxas (R\$) 196,72	Isenção das Taxas 0,00%
Valor Cobrança 558,77 → 585,43	Aumento do Imposto 4,75% R\$ 17,62	Aumento das Taxas 4,82% R\$ 9,04
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 48,78		

Certidão de Dados Cadastrais - Pref. Americana/SP

Identificação do Contribuinte

Inscrição
15015003490000

CPF/CNPJ
027.683.248-50

Nome

	Débito	Principal (R\$)	Correção (R\$)	Acréscimos (R\$)	Custas (R\$)	Valor Total (R\$)	Processo Execução
☒	DA-IPTU 2023	558,77	31,81	77,51	0,00	668,09	
☒	DA-IPTU 2022	495,92	62,17	123,49	0,00	681,58	
☒	DA-IPTU 2021	221,76	54,42	79,74	0,00	355,92	

Dados do Pagamento

Qtd. Parcelas 1	Valor do Desconto R\$ 93,58	Valor da Guia R\$ 1.705,59	Vencimento 19/03/2024	Valor da Entrada R\$ 0,00	Valor da Parcela R\$ 1.705,59
--------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	---

Relação dos Valores Cadastrados na Dívida Ativa da Pref Americana

1013848-53.2018.8.26.0019

3. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



1013848-53.2018.8.26.0019

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1013848-53.2018.8.26.0019



Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1013848-53.2018.8.26.0019



1013848-53.2018.8.26.0019

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados imóveis similares e que estão localizados e sendo ofertados no bairro Parque Nova Carioba e proximidades.

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, primeiramente procedeu-se à pesquisa, no município de Americana/SP, por imóveis disponibilizados à venda, com características de localização, área de terreno, benfeitorias e estado de conservação similares ao imóvel avaliando, que permita a adoção do Método Comparativo Direto.

Diante da inexistência de quantidade suficiente de imóveis à venda com características similares, este perito optou pela escolha do Método Evolutivo para definição do valor final do imóvel.

No Método Evolutivo são observados e analisados separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias realizadas no terreno, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

4.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m²)

Para determinar o valor do terreno, foram selecionadas 5 (cinco) amostras de terrenos à venda, localizados no mesmo loteamento Parque Nova Carioba, e com as mesmas características de área, solo e relevo do imóvel avaliando.

De posse dessas amostras, os fatores que influenciaram os valores de metro quadrado do terreno foram:

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

b) FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado do imóvel, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

4.2.1 DADOS DO TERRENO AVALIANDO

Endereço: Rua Francisco Leandro, nº 131 - Parque Nova Carioba - Americana/SP

Terreno: 150,00 m²

Topografia: Solo seco, firme e de relevo plano

4.2.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1013848-53.2018.8.26.0019

Amostra	Vlr Oferta (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	F1	Vlr Homog
1	R\$150,000.00	150.00	1000.00	0.95	950.00
2	R\$175,000.00	183.00	956.28	0.95	908.47
3	R\$150,000.00	160.00	937.50	0.95	890.63
4	R\$165,000.00	150.00	1100.00	0.95	1045.00
5	R\$165,000.00	150.00	1100.00	0.95	1045.00

4.2.3 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	890.63
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	1045.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	4839.09
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	38.59
Amplitude total (R\$/m²)	154.38
Média aritmética (R\$/m²)	967.82
Mediana (R\$/m²)	950.00
Desvio médio (R\$/m²)	61.74
Desvio padrão (R\$/m²)	73.68
Variância (R\$/m²) ^ 2	5428.14

1013848-53.2018.8.26.0019

Onde:

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

Sendo:

 N = Número de amostras.b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

 $V(n)$ = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

 N = Número de Amostras.e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

 At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

 N = Número de Amostras. $V(n)$ = Valores homogeneizados;g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

 $V(n)$ = Valores homogeneizados; M = Média Aritmética; N = Número de amostras.

1013848-53.2018.8.26.0019

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.2.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

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

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
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
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 p/ n= 5

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,05

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,05

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do terreno é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do Terreno (m²)

Sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 967,82
- Área do Terreno (m²) = 150,00

Valor do Terreno = 967,82 x 150,00 = 145.172,50

Arredondando, temos

Valor do Terreno = R\$ 145.000,00

4.3. VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (VC):

Conforme dados cadastrados na Prefeitura Municipal de Americana, o imóvel possui área construída de 55,88m²

Estimou-se que a construção tenha sido realizada há aproximadamente 15 anos.

O cálculo do valor das construções é dado pela expressão a seguir:

1013848-53.2018.8.26.0019

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

$$VC = qc \times Ac \times foc \times pc \times fc$$

Sendo:

VC = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

qc = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou, como índice padrão do metro quadrado, os valores publicados pelo Sinduscon SP, em Fevereiro de 2024 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2024 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.918,36	0,12	R-1	2.352,37	0,07	R-1	2.856,03	0,14
PP-4	1.785,61	0,15	PP-4	2.195,99	0,11	R-8	2.307,48	0,14
R-8	1.706,23	0,14	R-8	1.959,87	0,10	R-16	2.497,31	0,17
PIS	1.321,46	0,21	R-16	1.903,12	0,14			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Para R-1, padrão baixo tem-se Custo m2 de R\$ 1.918,36 para Fev/24

Ac = área construída considerada em m²:

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO CONSIDERADO :

"D" - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
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 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 interna e externa.
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.

Tabela - Depreciação pelo Estado de Conservação - IBAPE/SP

1013848-53.2018.8.26.0019

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Tabela de Vida Útil de Imóveis - IBAPE SP

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%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996

Tabela Ross - Heidecke

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%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%

Tabela Padrão Construtivo (Pc)

1013848-53.2018.8.26.0019

Classe: Residencial

Tipo: Casa

Padrão: Economico

Vida Útil: 70 anos

IR = $15/70 = 21,4\%$

Para IR de 22,00% e estado de conservação C, temos o fator de depreciação foc igual **0,7958**

Valor CUB para R-1 (qc): R\$ 1.918,36 (Ref. CUB Sinduscon SP Fev/24)

Área construída estimada (AC): 55,88 m²

Estado de conservação: D

Fator depreciação (foc): = **0,7958**Pc = **1,070**

Fator de Comercialização (fc)= 1,0

 $Vc = qc \times Ac \times foc \times Pc \times fc = 1.918,36 \times 55,88 \times 0,7958 \times 1,07 \times 1 = 91.279,38$ **Valor da Construção = R\$ 91.000,00**

4.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Valor Final do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor Final do Imóvel = 145.000,00 + 91.000,00

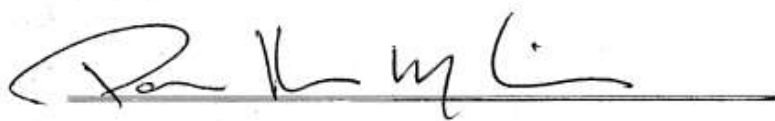
Valor Final do Imóvel = R\$ 236.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 236.000,00
(duzentos e trinta e seis mil reais)
Ref. Março de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 29 (vinte e nove) páginas, 10 (dez) fotografias que compõem a vistoria e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 13 de Março de 2024



Eng. PAULO HENRIQUE BERNARDES - CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 236.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2024 a 01/11/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	610 dias	1,074760
Percentual correspondente	610 dias	7,476021 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 253.643,41
Sub Total	(=)	R\$ 253.643,41
Valor total	(=)	R\$ 253.643,41

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