

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII –  
TATUAPÉ – SP**

**PROCESSO : Nº 0006930-49.2019.8.26.0008**  
**CARTÓRIO : 3º OFÍCIO**  
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
**REQUERENTE : JACQUELINE LOURENÇO DO POÇO**  
**REQUERIDO : CARMEM MAGALY LOURENÇO DO POÇO**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL**

**Localização:** Rua Jorge Ogushi, nº 950, antigo Rua Francisco de Paula Camargo, parte do lote 05, quadra 05, Bairro Jardim Haya do Carrão, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

**Data da avaliação:** Novembro de 2022

**Valor de venda:** R\$ 422.000,00  
( quatrocentos e vinte e dois mil reais )

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 316, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua Jorge Ogushi, nº 950, antigo Rua Francisco de Paula Camargo, parte do lote 05, quadra 05, Bairro Jardim Haya do Carrão, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

## CAPÍTULO III – VISTORIA

### 1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Jorge Ogushi, nº 950, antigo Rua Francisco de Paula Camargo, parte do lote 05, quadra 05, Bairro Jardim Haya do Carrão, Subdistrito Aricanduva, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 116, Quadra 235 e lote 0097-3.

### 3. Planta de localização



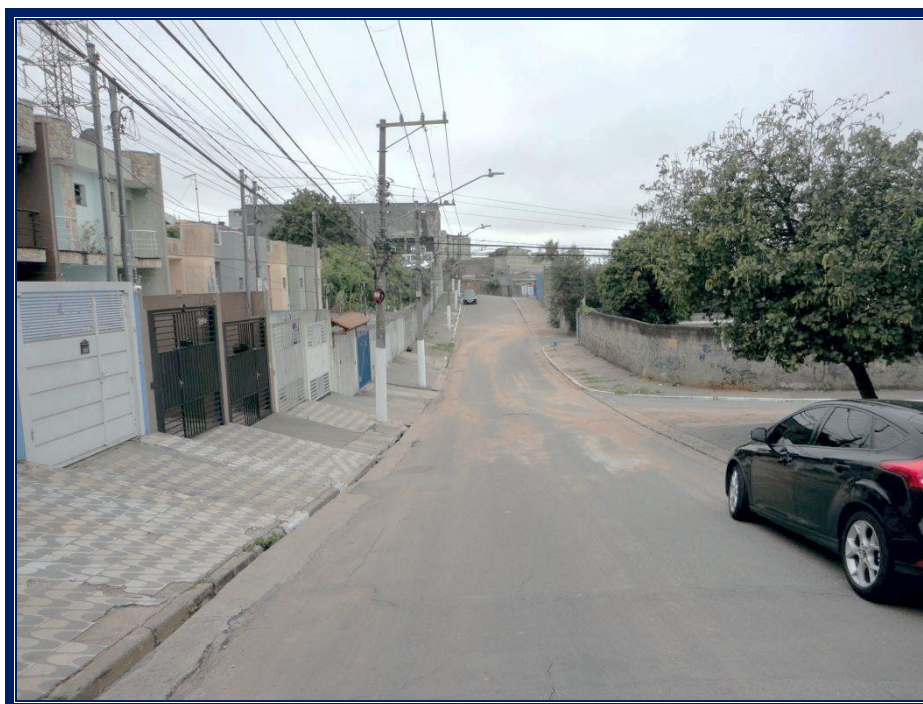
### 4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Jorge Ogushi.

**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Jorge Ogushi que lhe dá acesso.**

## 6. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

## 7. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se em declive lateral suave e ao nível da Rua Jorge Ogushi.

## 8. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

## 9. Dimensões do terreno

O imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 57.137 do 9º CRI / SP ( fls. 209 ), possui a seguinte descrição:

“...medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>.”

## 10. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel avaliando, conforme a Lei Municipal nº 16.402 / 16, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva altas ( ZM3a ).

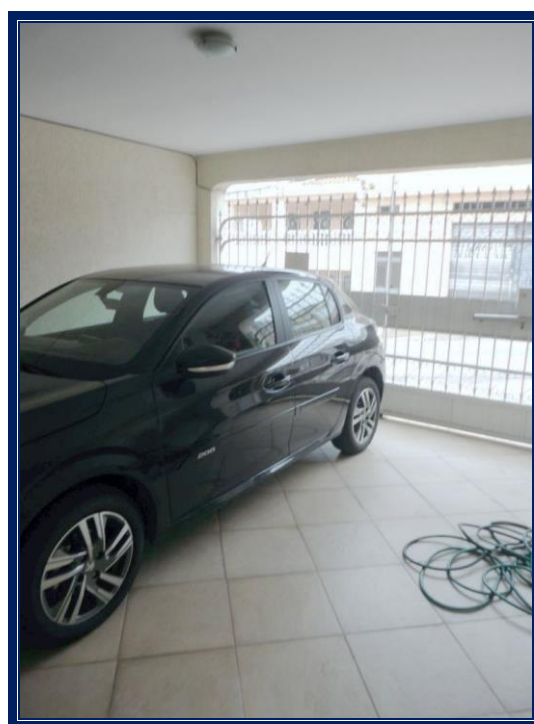
## 11. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigida 1 ( uma ) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Piso	Ladrilhos cerâmicos, laminado e tacos de madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Alumínio	
Portas	Madeira e alumínio	
Forro	Laje	
Janelas	Tipo porta-balcão, basculante e de correr	
Compartimentos	Térreo	Garagem, sala, lavabo, cozinha, área de serviço e dormitório e banheiro de serviço
	Superior	2 (dois) dormitórios, banheiro e suíte
Idade real	41 ( quarenta e um ) anos	
Estado da edificação	Regular ( c )	
Área construída	<b>133,00m<sup>2</sup></b>	

**Obs.:** A área construída e a idade real da edificação foi resultado da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).

**12. Ilustração fotográfica das benfeitorias**



**Térreo: Garagem.**



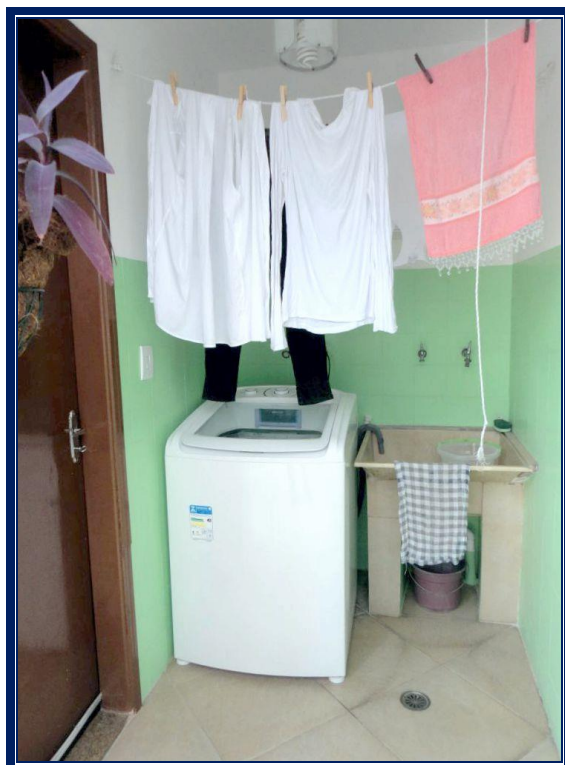
**Térreo: Sala.**



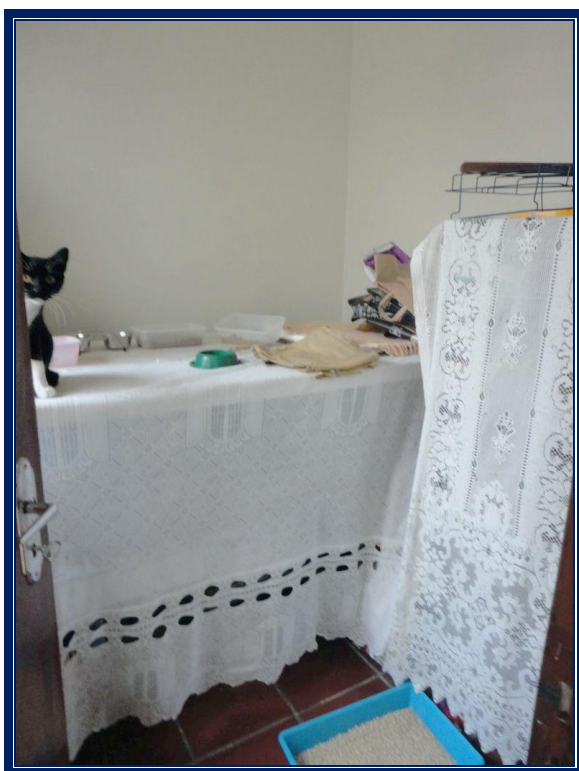
**Térreo: Lavabo.**



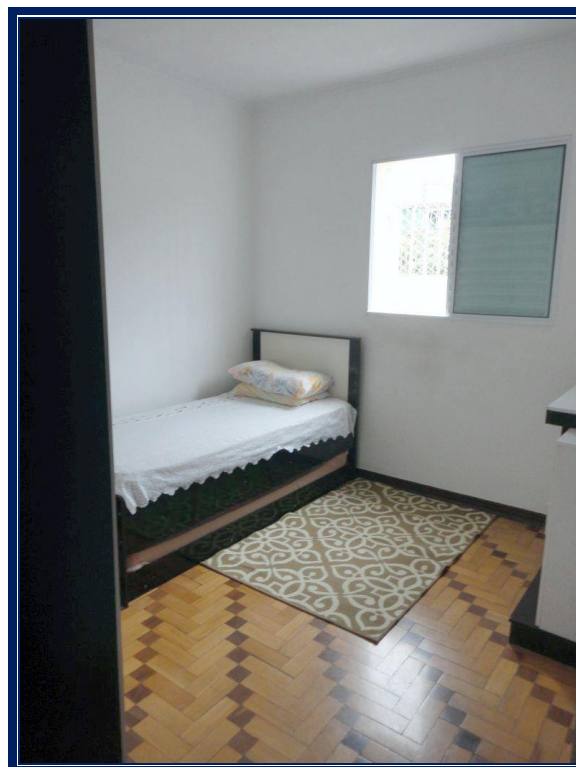
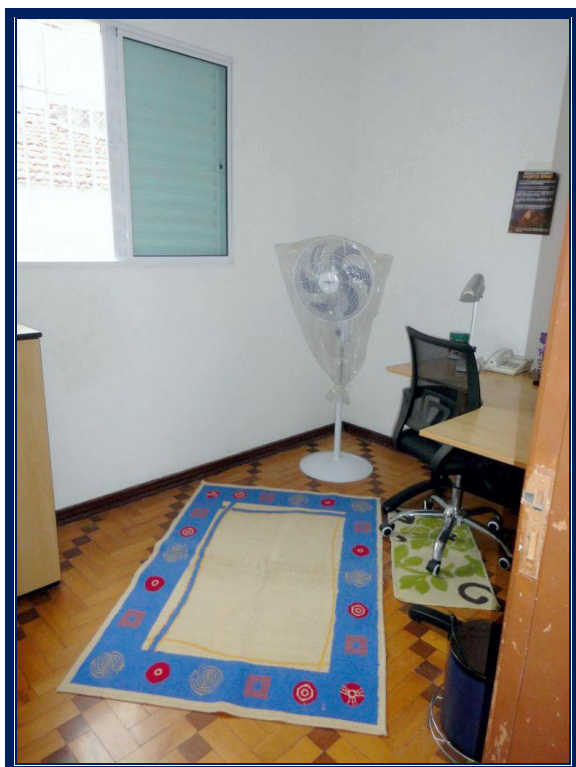
**Térreo: Cozinha.**



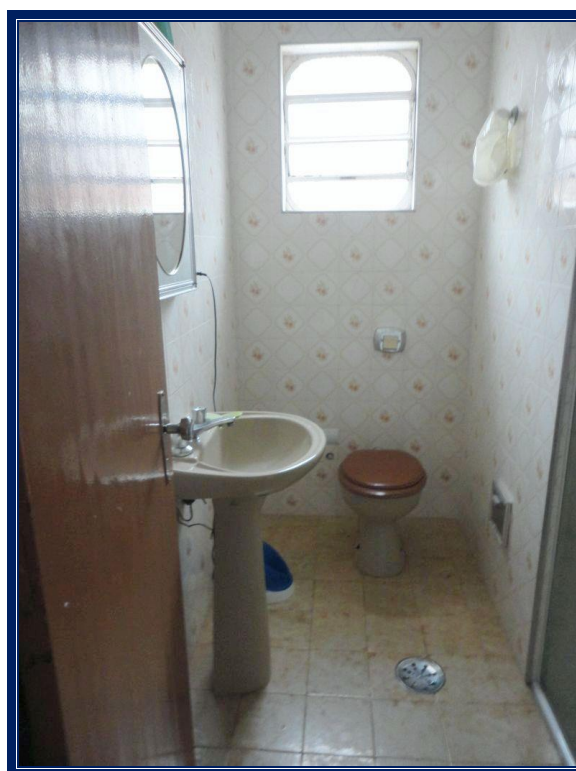
**Térreo: Área de serviço.**



**Térreo: Dormitório e banheiro de serviço.**



**Superior: Dormitórios 1 e 2.**



**Superior: Banheiro.**



**Superior: Dormitório e banheiro da suíte.**



**Superior: Terraço da suíte.**



### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

$$P_e = ( \text{Área} / \text{Testada} )$$

$$P_e = ( 125,00 / 5,00 ) = 25,00\text{m}$$

Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 25,00\text{m}$  e  $P_{ma} = 40,00\text{m}$

Portanto:  $C_p = 1,000$

### 1.2.3. Fator frentes múltiplas ( $C_e$ )

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

### 1.2.4. Fator topografia ( $F_t$ )

A topografia do imóvel encontra-se em declive lateral suave.

Portanto:  $F_t = 1,000$

### 1.2.5. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

O imóvel possui solo seco.

Portanto:  $F_c = 1,000$

## 1.3. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de novembro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.713,85 / \text{m}^2$$

#### 1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [ V_u \times ( C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 ) \times A_t ]$$

Sendo:

$V_t$  = Valor do terreno

$V_u$  = Valor unitário homogeneizado ( R\$ 1.713,85 / m<sup>2</sup> )

$C_f$  = Fator testada ( 0,871 )

$C_p$  = Fator profundidade ( 1,000 )

$F_t$  = Fator topografia ( 1,000 )

$F_c$  = Fator consistência do solo ( 1,000 )

$n$  = Número de fatores ( 4 )

$A_t$  = Área do terreno ( 125,00m<sup>2</sup> )

$$V_t = [ 1.713,85 \times ( 0,871 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 125,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 186.595,00$$

## 2. Benfeitorias

### 2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de novembro de 2022, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R <sub>8</sub> N ( novembro / 2022 )	R\$ 1.910,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução ( V <sub>u</sub> )	R\$ 2.859,27 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 1,497 )
Estado da edificação	Regular ( c )
I <sub>e</sub>	41 ( quarenta e um ) anos
I <sub>r</sub>	70 ( setenta ) anos
F <sub>oc</sub>	0,618
A <sub>c</sub>	133,00m <sup>2</sup>

## 2.2. Valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

V<sub>b</sub> = Valor das benfeitorias

V<sub>u</sub> = Valor unitário ( R\$ 2.859,27 / m<sup>2</sup> )

F<sub>oc</sub> = Fator de obsolescência ( 0,618 )

A<sub>c</sub> = Área construída ( 133,00m<sup>2</sup> )

$$V_b = ( 2.859,27 \times 0,618 \times 133,00 )$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 235.015,00}$$

### 3. Valor total do imóvel ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 186.595,00 + 235.015,00 )$$

$$V_i = R\$ 421.610,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 422.000,00$$

( quatrocentos e vinte e dois mil reais )

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 ( dezoito ) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 04 de novembro de 2022.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022**

**Cadastro do Imóvel: 116.235.0097-3**

**Local do Imóvel:**  
R JORGE OGUSHI, 950 - PT LT 5 QD 5  
VL FORMOSA CEP 03471-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R JORGE OGUSHI, 950 - PT LT 5 QD 5  
VL FORMOSA CEP 03471-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 040.251.658-30 CARMEM MAGALY LOURENCO DO POCO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	133	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.008,00
- da construção:	1.774,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	126.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	127.409,00
Base de cálculo do IPTU:	253.409,00



## **ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO****1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

**2. Fator localização (  $F_{tr}$  )**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IF_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IF_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**5. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

## 6. Fator topografia ( $F_t$ )

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno plano.**

## 7. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno seco.**

## 8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

## 9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (  $V_u$  ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [ ( V_i \times F_f ) - V_b ] / A_t \} \times [ F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 ] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação paradigma</b>	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	10,00m
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	25,00m
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	40,00m
Expoente do Fator frente ( $f$ )	0,20
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados ( $n$ )	6
Área do terreno avaliando	125,00m <sup>2</sup>
Índice fiscal	1.008,00
Data-base	Novembro de 2022

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de informação</b>	B e G Imóveis – Sr. Rafael
	Tel.: ( 11 ) 2592-9030
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Rego Barros, ao lado do nº 399
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 267 e Índice Fiscal 1.423,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	500,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 50,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 1.000.000,00

**Ilustração fotográfica**

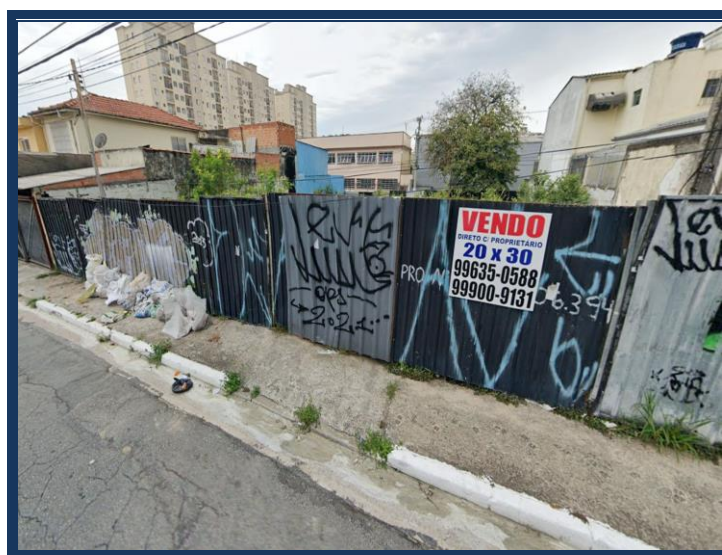
**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (1.000.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 500,00 \} \times (0,708 + 1,189 + 1,000 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.653,86 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de informação</b>	PMB Assessoria Imobiliária – Sr. Daniel
	Tel.: ( 11 ) 94021-2551
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Lindolfo Color, nº 65 e Rua Olímpio de Campos
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 230 e Índice Fiscal 1.247,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	600,00m <sup>2</sup> / 20,00m x 30,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Sem benfeitorias
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 1.180.000,00

**Ilustração fotográfica**


**Valor unitário homogeneizado:**

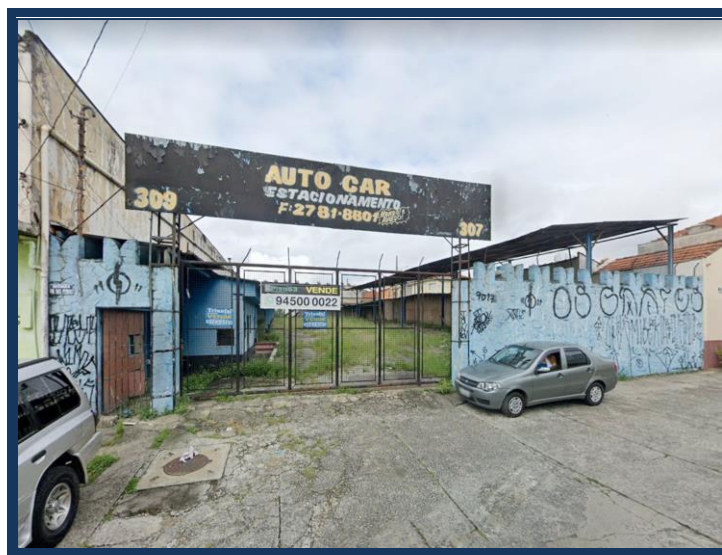
$$V_{u2} = \{ \{ [(1.180.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 600,00 \} \times (0,808 + 1,217 + 0,871 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.585,73 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de informação</b>	Catita Imóveis – Sra. Cristina
	Tel.: ( 11 ) 2672-6800
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua José Antônio Logareiro, nºs 307 / 309
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 439 e Índice Fiscal 1.659,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	1.000,00m <sup>2</sup> / 20,00m x 50,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Construção sem valor comercial
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 2.400.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (2.400.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 1.000,00 \} \times (0,608 + 1,297 + 0,871 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

**$V_{u3} = R\$ 1.720,65 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de informação</b>	Bom Sucesso Imóveis – Sra. Maria José
	Tel.: ( 11 ) 2671-2727
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	R. Domingos dos Santos Gomes, ao lado do nº 160
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 455 e Índice Fiscal 1.006,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	250,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 25,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Construção sem valor comercial
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 370.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ [(370.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 250,00 \} \times (1,002 + 1,091 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

**$V_{u4} = R\$ 1.455,86 / m^2$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de informação</b>	Bom Sucesso Imóveis – Sra. Maria José
	Tel.: ( 11 ) 2671-2727
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Emílio do Lago, nº 201
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 208 e Índice Fiscal 1.011,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	275,00m <sup>2</sup> / 11,00m de frente
<b>06. Topografia</b>	Declive suave
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Construção sem valor comercial
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 530.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

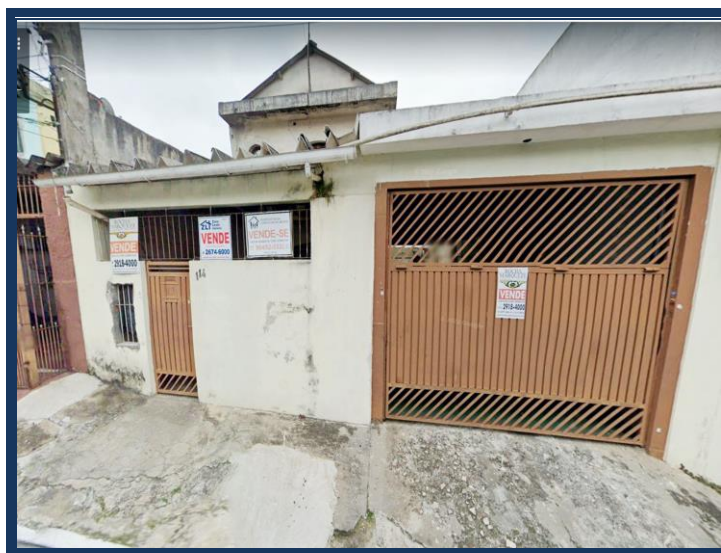
$$V_{u5} = \{ \{ [(530.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 275,00 \} \times (0,997 + 1,104 + 0,981 + 1,000 + 1,053 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.968,33 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de informação</b>	Yes Negócios Imobiliários – Sr. Freitas
	Tel.: ( 11 ) 2293-2641
<b>02. Data</b>	Novembro de 2022 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Rua Correia de Lacerda, nº 114
<b>04. Planta Genérica de Valores</b>	Setor 116, Quadra 233 e Índice Fiscal 1.023,00
<b>05. Área / Dimensões</b>	250,00m <sup>2</sup> /10,00m x 25,00m
<b>06. Topografia</b>	Plano
<b>07. Características do solo</b>	Solo seco
<b>08. Benfeitorias</b>	Construção sem valor comercial
<b>09. Valor de venda</b>	R\$ 490.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

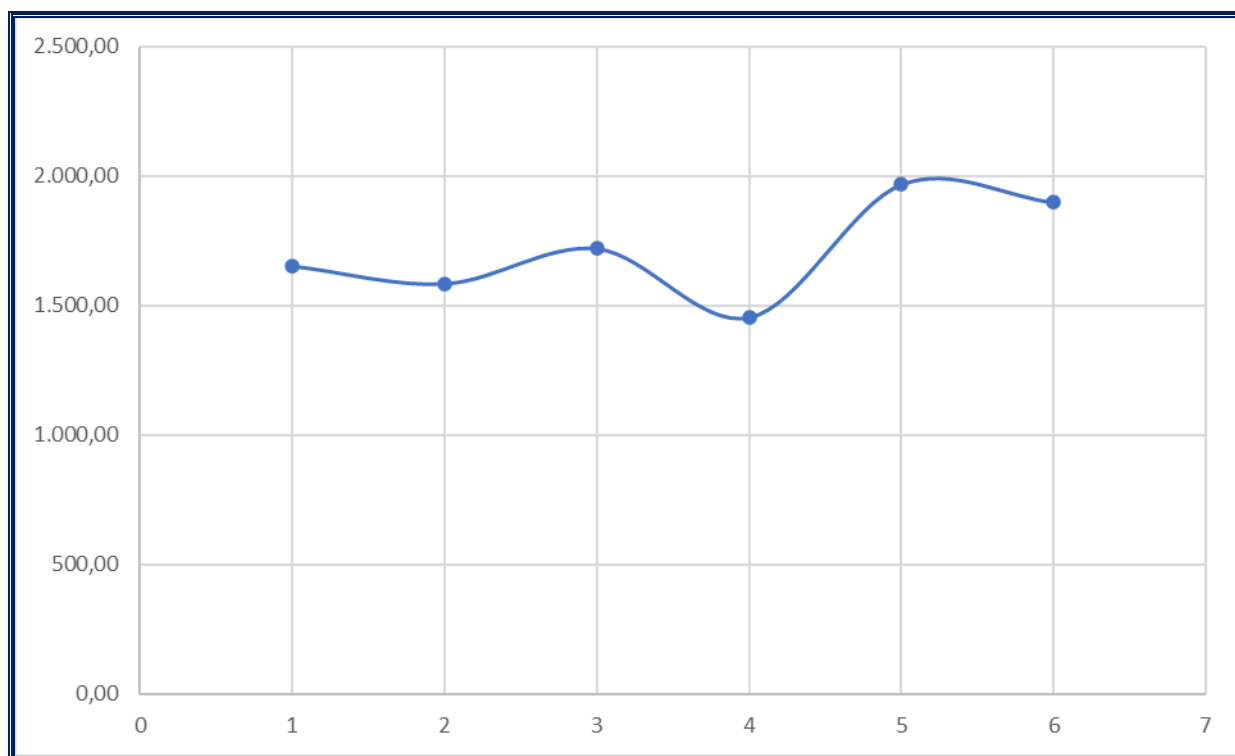
$$V_{u6} = \{ \{ [(490.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 250,00 \} \times (0,985 + 1,091 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

**V<sub>u6</sub> = R\$ 1.898,66 / m<sup>2</sup>**

## **ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	C <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	1.000.000,00	0,90	0,00	500,00	0,708	1,189	1,000	1,021	1,000	1,000	6	<b>1.653,86</b>
02	1.180.000,00	0,90	0,00	600,00	0,808	1,217	0,871	1,000	1,000	1,000	6	<b>1.585,73</b>
03	2.400.000,00	0,90	0,00	1.000,00	0,608	1,297	0,871	1,021	1,000	1,000	6	<b>1.720,65</b>
04	370.000,00	0,90	0,00	250,00	1,002	1,091	1,000	1,000	1,000	1,000	6	<b>1.455,86</b>
05	530.000,00	0,90	0,00	275,00	0,997	1,104	0,981	1,000	1,053	1,000	6	<b>1.968,33</b>
06	490.000,00	0,90	0,00	250,00	0,985	1,091	1,000	1,000	1,000	1,000	6	<b>1.898,66</b>



## **ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_u$	R\$ / m <sup>2</sup>
$V_{u1}$	1.653,86
$V_{u2}$	1.585,73
$V_{u3}$	1.720,65
$V_{u4}$	1.455,86
$V_{u5}$	1.968,33
$V_{u6}$	1.898,66

$$MA = ( 10.283,09 / 6 ) = R\$ 1.713,85 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.199,69 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.228,00 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.713,85 / m^2$$

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 422.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	04/11/2022 a 01/04/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1244 dias	1,163911
Percentual correspondente	1244 dias	16,391111 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 491.170,49
Sub Total	(=)	R\$ 491.170,49
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 491.170,49</b>

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