

Documento 355

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

25/04/2025 11:06:34

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1005681-67.2019.8.26.0001

Sequência Evento:

341



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 1005681-67.2019.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA IMPERADOR
**EXECUTADO : FERNANDA COIMBRA CARVALHO LATORRACA, NA PESSOA
DE SEU REPRESENTANTE LEGAL ALESSANDRA COIMBRA
CARVALHO LATORRACA E OUTROS**

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, 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 José Nobre, nº 213, apartamento nº 11, Edifício Brasília Imperador, no 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Abril de 2025

Valor do imóvel: R\$ 2.321.000,00
(dois milhões, trezentos e vinte e um mil reais)



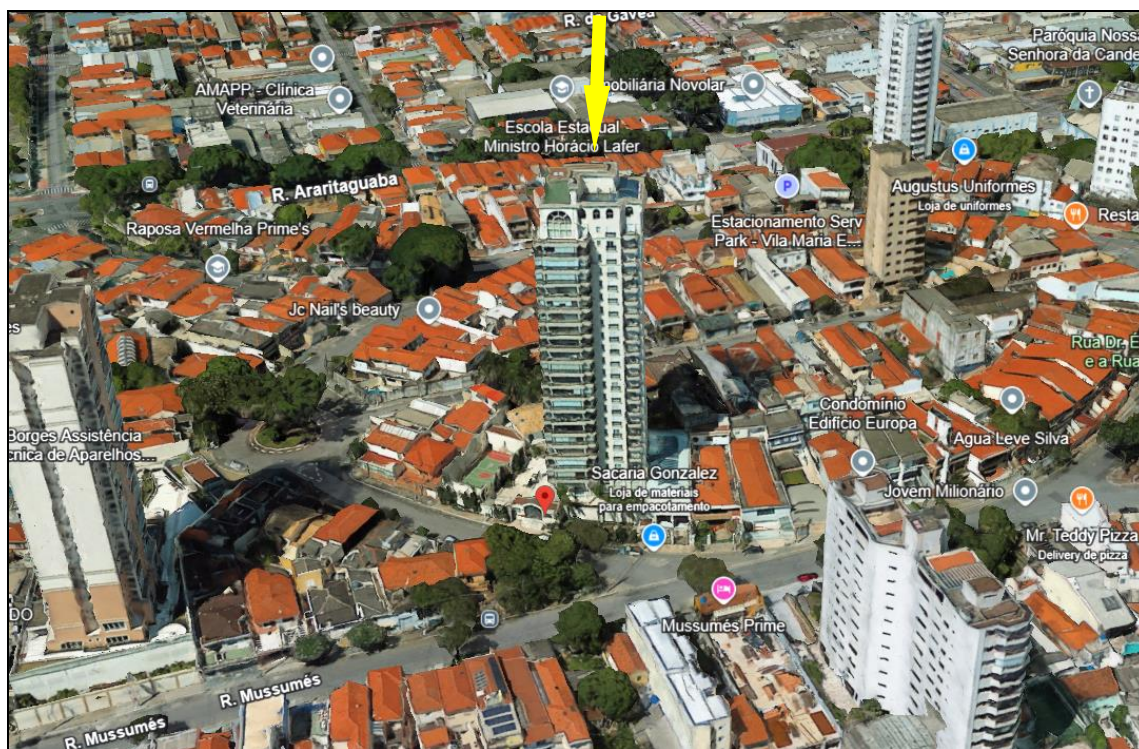
CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 332 - 334, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano, localizado na Rua José Nobre, nº 213, apartamento nº 11, Edifício Brasília Imperador, no 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

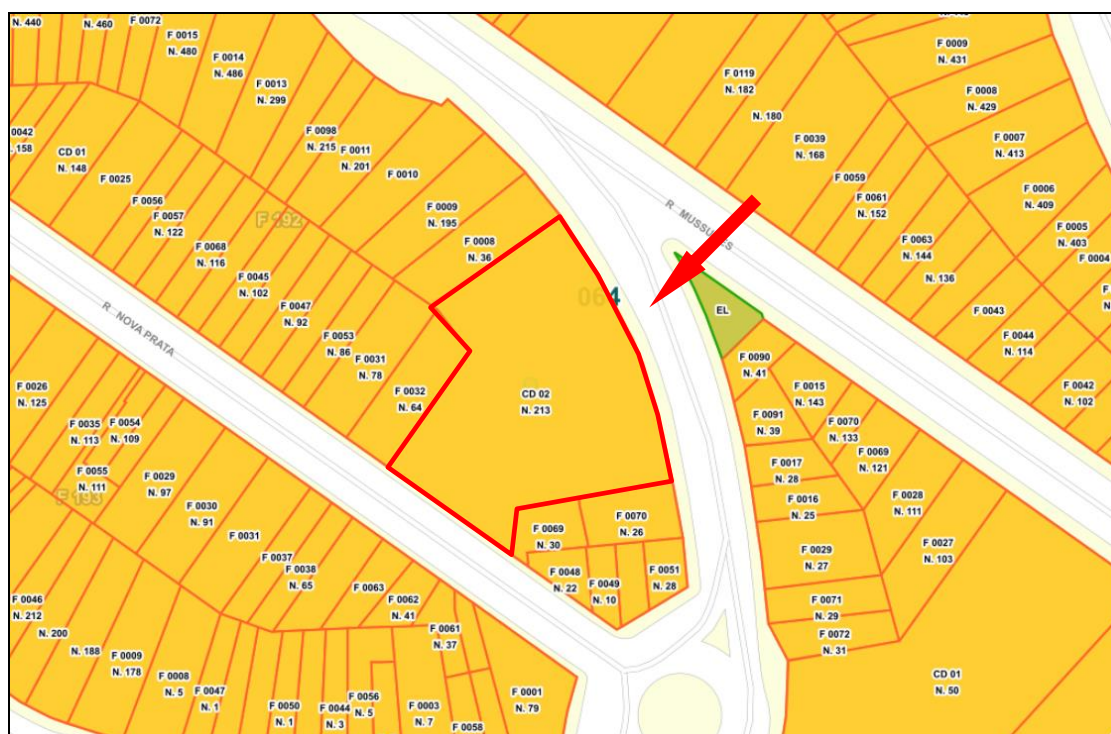
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



5. Foto Aérea



6. Planta de localização





7. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Brasília Imperador



Vista da Rua José Nobre que lhe dá acesso

**8. Topografia**

A topografia do imóvel em questão apresenta-se em aclive lateral suave.

9. Características do solo

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

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão 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.

11. Características do Condomínio Edifício Brasília Imperador

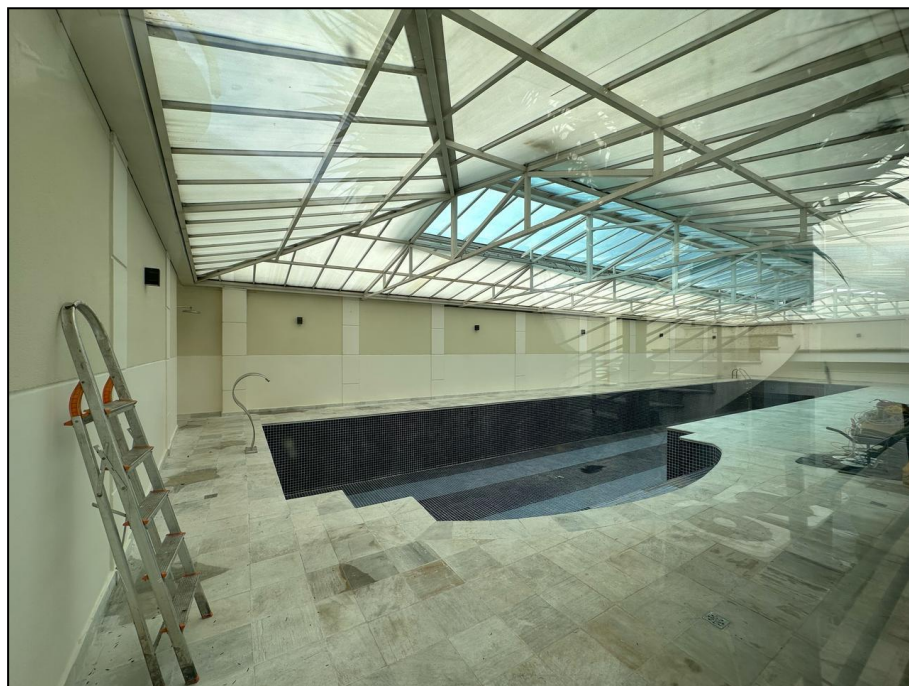
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de pavimentos	20 (vinte) pavimentos + mezanino + 2 (dois) subsolos
Sistema de segurança	Interfonia, guarita e câmeras de segurança.
Área de lazer	Academia, Salão de Festa, Salão de Festa (Construção Colonial), Quadra Poliesportiva , Piscina Coberta.



12. Ilustração fotográfica da área de lazer do condomínio



Quadra Poliesportiva



Piscina coberta



Salão de Festa



Construção Colonial datada de 1856



Construção Colonial datada de 1856 (interior)



Construção Colonial datada de 1856 (interior)



13. Características construtivas do apartamento

Piso	Porcelanato, cerâmica e taco de madeira		
Portas	Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex, pastilha, porcelanato e papel de parede		
Caixilhos	Alumínio		
Janela	De vidros dobráveis e Maxim Ar		
Compartimentos	Sala de TV / Estar, Varanda, Lavabo, Copa, Churrasqueira, Cozinha, Lavanderia, Despensa, Quarto de empregados e 4 (quatro) Suítes.		
Idade real	17 (dezessete) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas do apto.	Privativa	Comum	Total
	215,750m²	232,364m ²	448,114m ²

Obs.:

- a) As áreas construídas do apartamento foram resultado da análise da Matrícula nº 54.782 do 17º CRI / São Paulo;*
- b) A idade real do Edifício Brasília Imperador foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*

Documento 356

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

25/04/2025 11:06:34

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1005681-67.2019.8.26.0001

Sequência Evento:

341



14. Ilustração fotográfica do apartamento



Sala de TV / Estar



Varanda



Sala de TV / Estar e Lavabo



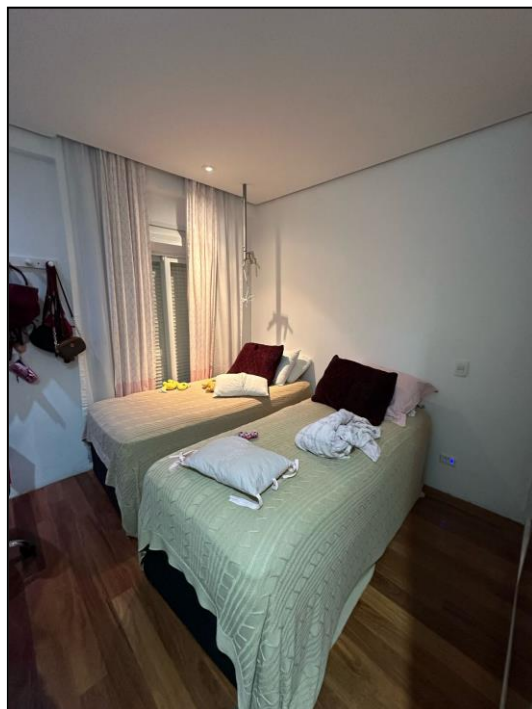
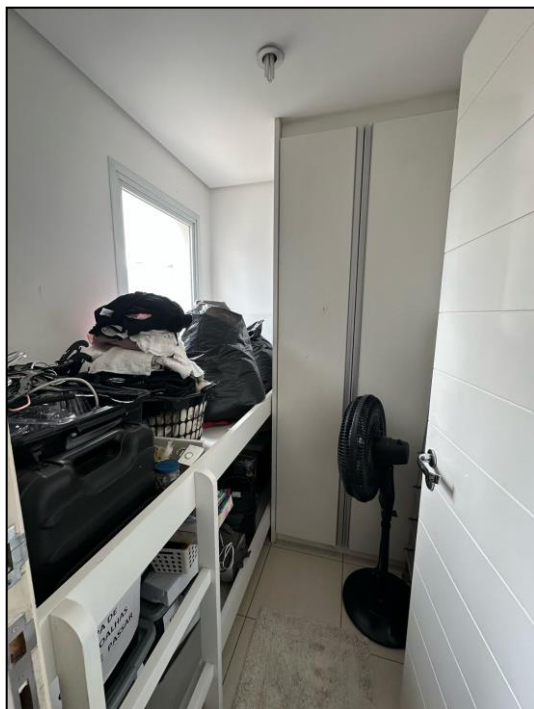
Copa e Churrasqueira



Cozinha



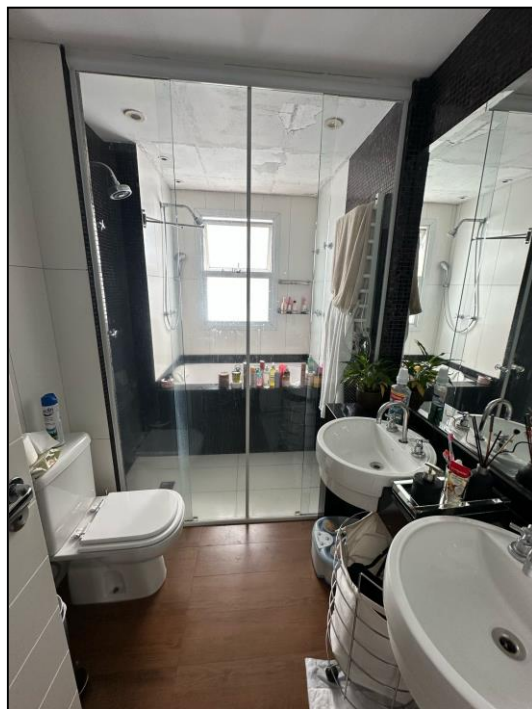
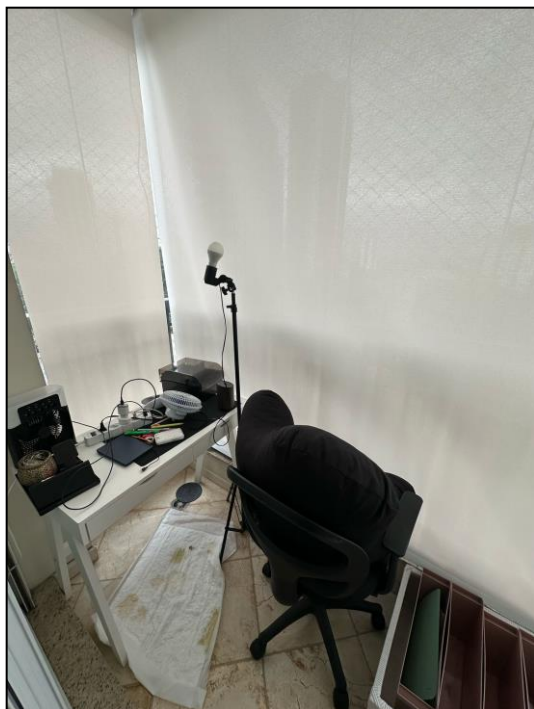
Despensa e Lavanderia



Quarto de empregados e Suíte 1



Suíte 1 e Suíte 2



Suíte 2



Suíte 3



Suíte 4



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóvel Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de abril de 2025, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.642,20 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 9.642,20 / m^2)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (240,75 m^2)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (215,750 m^2)

N = Número de vagas de garagem (5)

A_{cg} = Área construída útil da vaga de garagem (10,00 m^2)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [215,75 + (5 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 240,75m^2$$

$$V_a = (9.642,20 \times 240,75)$$

$$V_a = \text{R\$ } 2.321.359,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_a = \text{R\$ } 2.321.000,00$$

(dois milhões, trezentos e vinte e um mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) páginas, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 24 de abril de 2025

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 064.192.0078-4

Local do Imóvel:

R JOSE NOBRE, 213 - AP 11

CEP 02122-100

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE NOBRE, 213 - AP 11

CEP 02122-100

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.870	Testada (m):	85,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0487
Área total (m²):	1.870		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	375	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2008		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.492,00
- da construção:	2.644,00

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

- da área incorporada:	217.400,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	842.775,00
Base de cálculo do IPTU:	1.060.175,00

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 **CERTIFICA** 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 22/07/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/04/2025

Número do Documento: 2.2025.001070725-0

Solicitante: CAIO SERRENTINO PANTALEAO (CPF 406.927.638-64)



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 Imóvel Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

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

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

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

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

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

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo



n = Número de fatores

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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Superior (6,827)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	17 (dezessete) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	215,750m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	5
	Cálculo	[215,750 + (5 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	240,750m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,838	
Índice fiscal	1.492,00	
Data-base	Abril de 2025	



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Sousa Norte Imóveis – Sra. Cecília
	Tel.: (11) 2892-3394 (11) 97990-3394
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 2º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,736
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.100.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(2.100.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,139 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 8.938,44 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Vivace Imóveis – Sr. Samuel
	Tel.: (11) 2369-5054 (11) 94607-0725
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 17º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.850.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(2.850.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 10.654,21 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Paulo Roberto Leardi Anália Franco – Sra. Silvana
	Tel.: (11) 3562-7250 (11) 94798-8125
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 1º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 068, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.400.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(2.400.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 8.971,96 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Revenda Imóvel – Sr. Santiago
	Tel.: (11) 2768-6261 (11) 4858-4905
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 18º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(2.700.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 10.093,46 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Vivace Imóveis – Sr. Samuel
	Tel.: (11) 2369-5054 (11) 94607-0725
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 10º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (7,089)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(3.000.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,963 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 10.800,46 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	V8 Imóveis – Sr. Rodrigo
	Tel.: (11) 2631-0761 (11) 98803-7655
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 16º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (7,089)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(2.650.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,963 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 9.540,41 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Lupa Prime Imóveis – Sr. Alex
	Tel.: (11) 2813-7000
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 13º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(2.650.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 9.906,54 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Lupa Prime Imóveis – Sr. Alex
	Tel.: (11) 2813-7000
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 8º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (7,089)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(2.650.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,963 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 9.540,41 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Nova Ativa Empreendimentos Imob. – Sr. Emerson
	Tel.: (11) 2636-1133
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Horácio de Castilho, nº 308 – 3º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 190 e Índice Fiscal 1.458,00
05. Área útil ponderada / vagas	205,00 m² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,817
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u9} = [(2.000.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (1,023 + 0,983 + 1,000 + 1,026 - 4 + 1)]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 8.256,19 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de informação	Zipp Neg. Imobiliários – Sr. Pedro
	Tel.: (11) 2996-3947
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua Horácio de Castilho, nº 308 – 9º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 190 e Índice Fiscal 1.458,00
05. Área útil ponderada / vagas	205,00 m ² / Quatro vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	19 (dezenove) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,817
10. Valor de oferta de venda	R\$ 2.074.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u10} = [(2.074.000,00 / 225,00) \times 0,90 \times (1,023 + 0,983 + 1,000 + 1,026 - 4 + 1)]$$

$$V_{u10} = \text{R\$ } 8.561,67 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

01. Fonte de informação	JK Imobiliária – Sr. Marcos
	Tel.: (11) 2949-5586(11) 98454-0068
02. Data	Abril de 2025
03. Localização	Rua José Nobre, nº 213 – 11º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 064, Quadra 192 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área útil ponderada / vagas	215,75 m² / Cinco vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (7,089)
07. Idade do prédio	17 (dezessete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,838
10. Valor de oferta de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u11} = [(3.000.000,00 / 240,75) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,963 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u11} = \text{R\$ } 10.800,46 / \text{m}^2$$

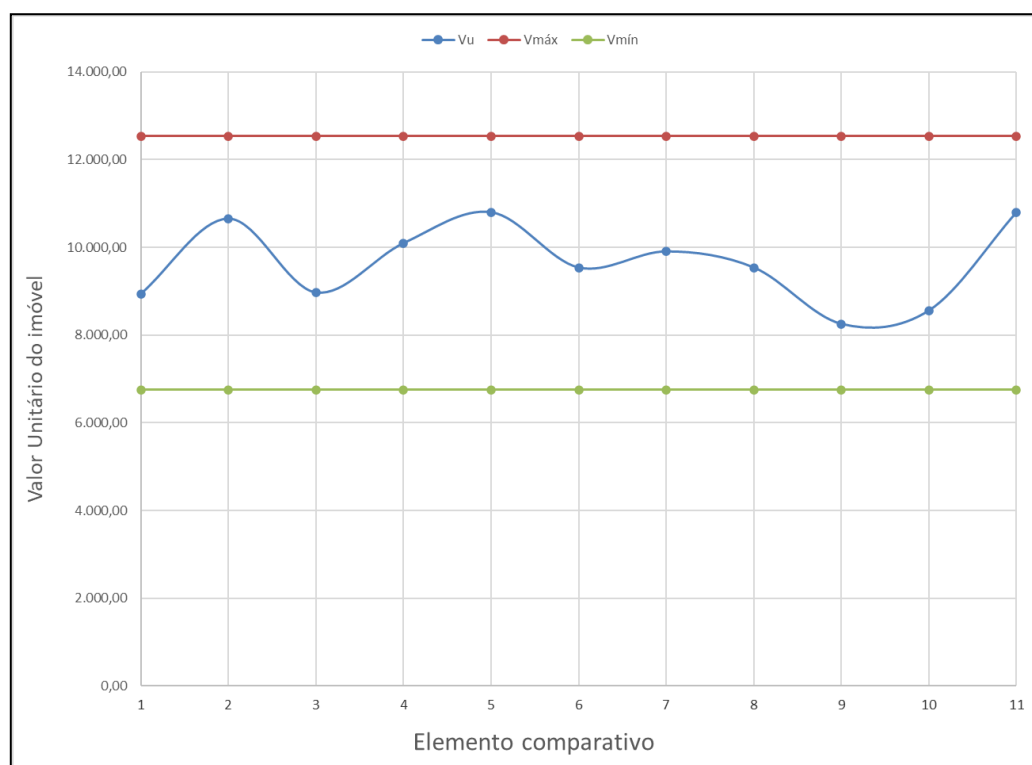


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	2.100.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	1,000	4	8.938,44
02	2.850.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	1,000	4	10.654,21
03	2.400.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	1,000	4	8.971,96
04	2.700.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	1,000	4	10.093,46
05	3.000.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	0,963	4	10.800,46
06	2.650.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	0,963	4	9.540,41
07	2.650.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	1,000	4	9.906,54
08	2.650.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	0,963	4	9.540,41
09	2.000.000,00	0,90	1,023	225,00	240,75	0,983	1,000	4	8.256,19
10	2.074.000,00	0,90	1,023	225,00	240,75	0,983	1,000	4	8.561,67
11	3.000.000,00	0,90	1,000	240,75	240,75	1,000	0,963	4	10.800,46





ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	8.938,44
V_{u2}	10.654,21
V_{u3}	8.971,96
V_{u4}	10.093,46
V_{u5}	10.800,46
V_{u6}	9.540,41
V_{u7}	9.906,54
V_{u8}	9.540,41
V_{u9}	8.256,19
V_{u10}	8.561,67
V_{u11}	10.800,46

$$MA = (106.064,21 / 11) = \text{R\$ } 9.642,20 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 6.749,54 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 12.534,86 / \text{m}^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 9.642,20 / \text{m}^2$$