

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
LAPA – SP**

PROCESSO : Nº 0106707-39.2007.8.26.0004
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO
REQUERENTES : BANCO BRADESCO S. A.
REQUERIDOS : ÉLCIO BATISTA DE SOUZA E OUTRO

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.

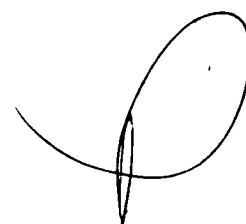
L A U D O

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

Localização: Rua Andresa, antiga Rua Bela União, nº 934, antigo nº 53B,
Bairro Parque das Nações, Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste
do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Setembro de 2018

Valor de mercado para venda: R\$ 332.000,00
(trezentos e trinta e dois mil reais)

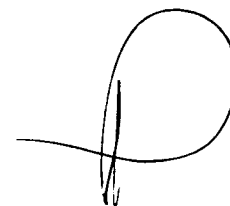


446
P

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 270, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (imóvel) residencial localizado na Rua Andresa, antiga Rua Bela União, nº 934, antigo nº 53B, Bairro Parque das Nações, Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

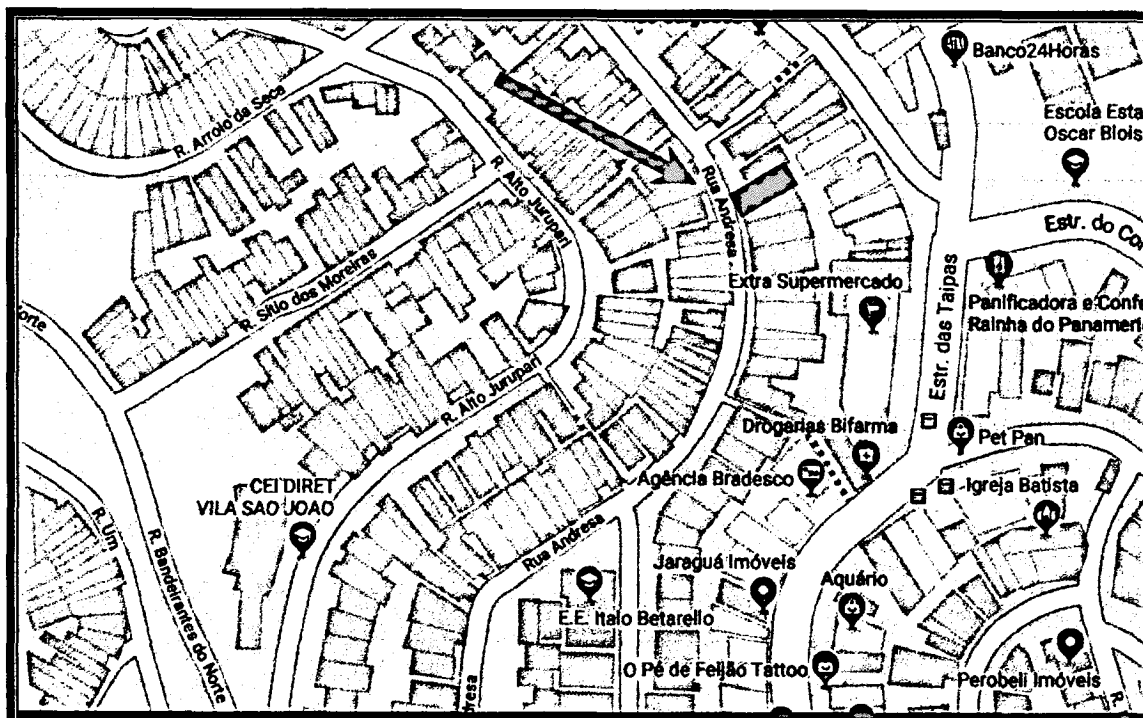
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Andresa, antiga Rua Bela União, nº 934, antigo nº 53B, Bairro Parque das Nações, Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 189, Quadra 087, lote 0068-3 e Índice fiscal igual a 230,00.

3. Planta de localização



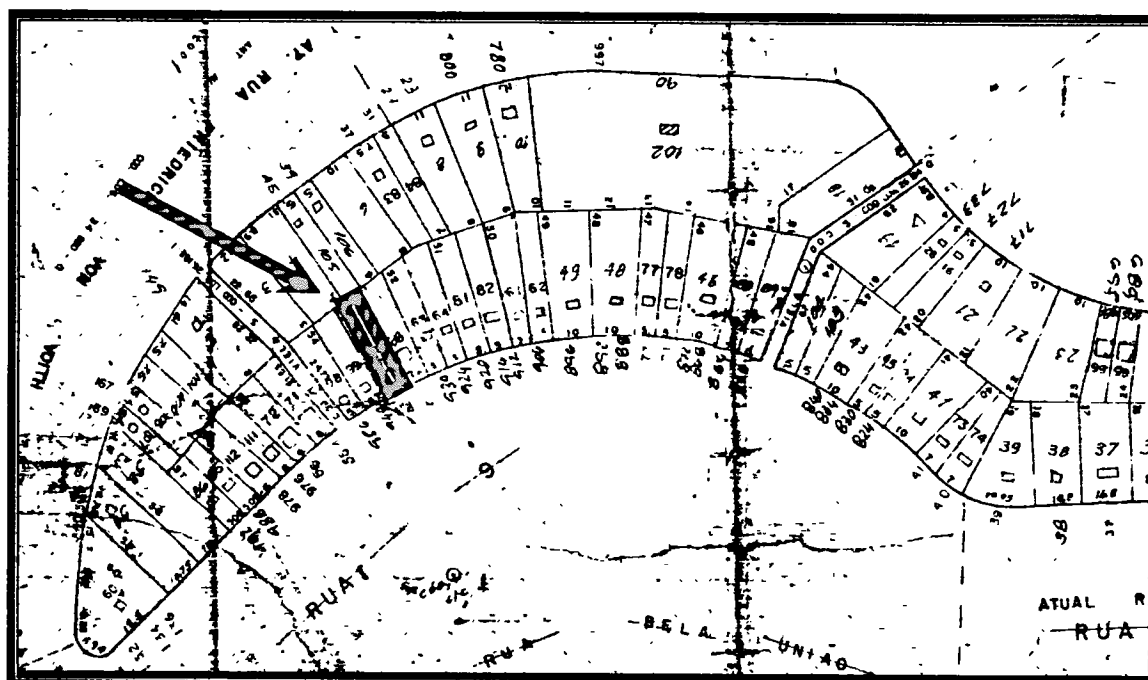
4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Andresa, antiga Rua Bela União.

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



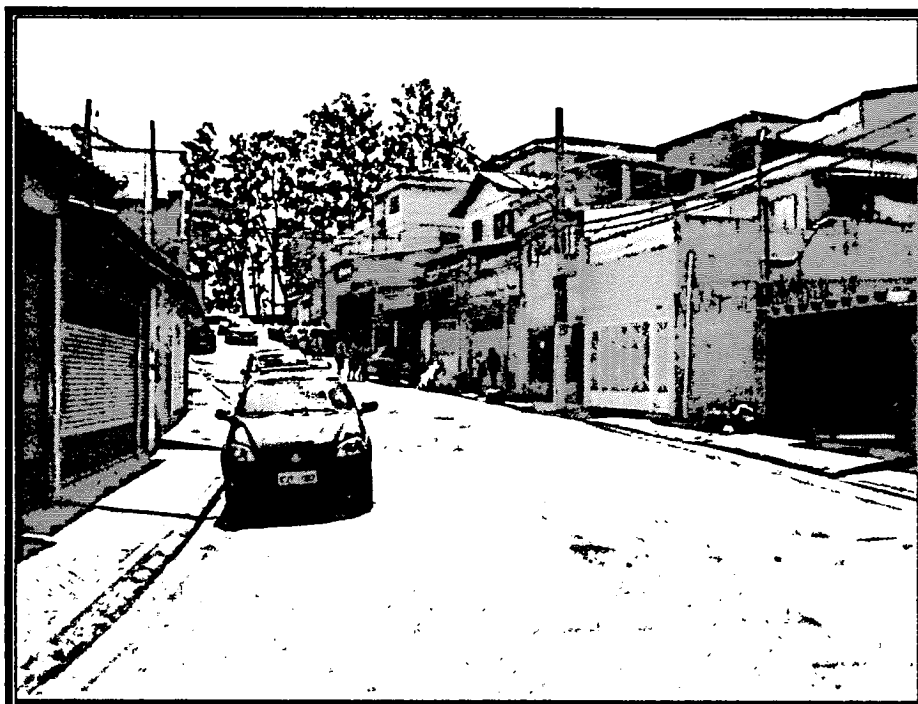
Handwritten signature or mark.

444
P

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Andresa, antiga Rua Bela União que lhe dá acesso.

[Handwritten signature]

8. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em aclave no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Andresa, antiga Rua Bela União.

9. Características do solo

O imóvel possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação na rua;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

11. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 42.021 do 18º CRI / SP (fls. 281), a seguinte descrição:

“Medindo 7,30m de frente para a citada rua, por 25,51m da frente aos fundos da frente aos fundos pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel; 24,55m pelo lado esquerdo, tendo nos fundos 6,00m, encerrando a área de 164,50m².

12. Benfeitorias

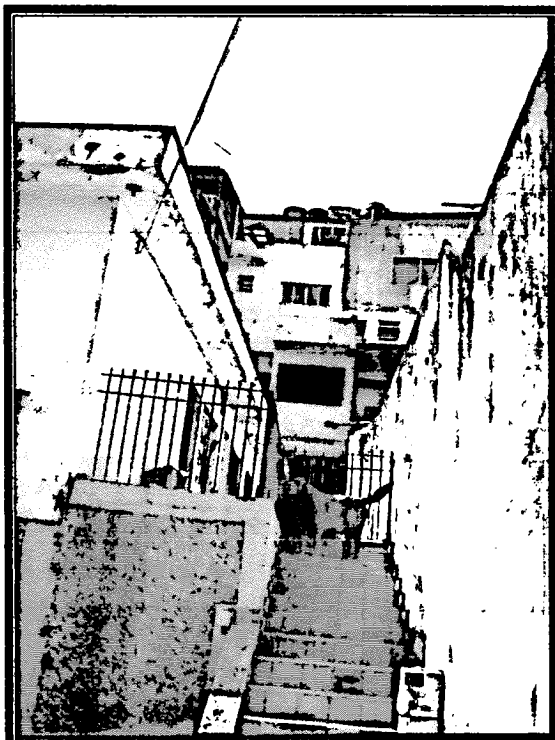
Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com 2 (dois) pavimentos, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Classe / Grupo | Residencial / Casa |
| Padrão | Econômico |
| Estrutura / Forro | Convencional / Laje |
| Piso | Ladrilhos cerâmicos |
| Revestimento interno | Argamassa fina e azulejos |
| Revestimento externo | Argamassa fina |
| Caixilhos | Alumínio e ferro |
| Janelas | Tipo basculante e de correr |
| Portas | Ferro e madeira |
| Cobertura | Laje e telhas cerâmicas |
| Idade real | 37 (trinta e sete) anos |
| Estado da edificação | Necessitando de reparos simples |
| Área construída | 110,00m ² |

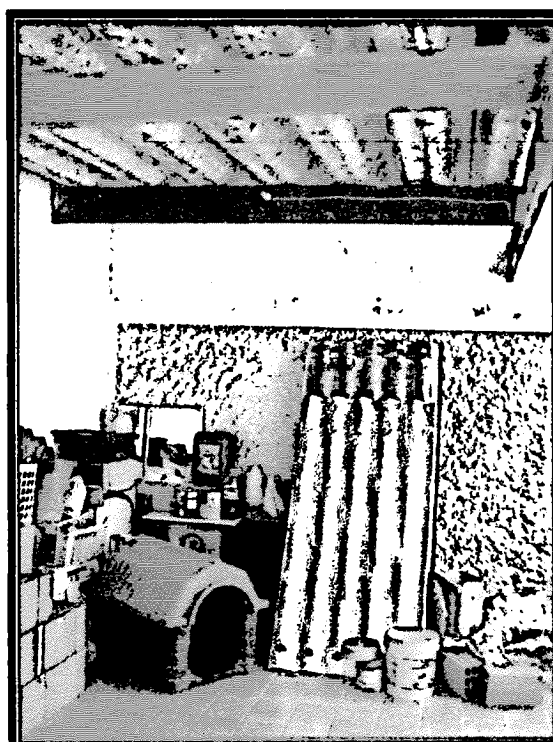
Obs.:

- a) *A área construída da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria, pois, Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I) não expressa a realidade;*
- b) *A idade real da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).*

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Vista externa das benfeitorias.



Vista da cobertura para guarda de veículos.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, teremos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 7,30m$$

$$C_f = (7,30 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,939$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (164,50 / 7,30) = 22,53\text{m}$$

Como P_e está entre $P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}$ e $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (22,53 / 25,00)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,949}$$

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)

Topografia em aclave (até 10%).

Portanto: $\mathbf{F_t = 0,950}$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $\mathbf{F_c = 1,000}$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2018, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 1.716,31 / m^2}$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.716,31 \times (0,939 + 0,949 + 0,950 + 1,000 - 4 + 1) \times 164,50]$$

$$V_t = \text{R\$ } 236.595,00$$

2. Benefitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de setembro de 2018, da seguinte forma:

| | |
|--|--|
| Classe | Residencial |
| Grupo | Casa |
| Padrão | Econômico |
| Valor de R ₈ N (set / 2018) | R\$ 1.370,00 / m ² (estimado) |
| Custo de reprodução (V _u) | R\$ 1.465,90 / m ² (R ₈ N x 1,070) |
| Estado da edificação | Necessitando de reparos simples (e) |
| I _e | 37 (trinta e sete) anos |
| I _r | 70 (setenta) anos |
| F _{oc} | 0,591 |
| A _c | 110,00m ² |

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (1.465,90 \times 0,591 \times 110,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 95.298,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (236.595,00 + 95.298,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 331.893,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 332.000,00$$

(trezentos e trinta e dois mil reais)

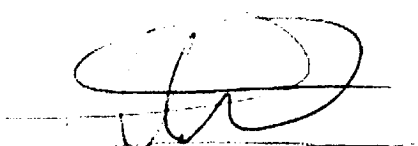


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 01 de outubro de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018
Cadastro do Imóvel: 189.087.0068-3
Local do Imóvel:

R ANDRESA, 934

CEP 02995-140

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANDRESA, 934

CEP 02995-140

Contribuinte(s):

CPF 534.335.138-72

ELCIO BATISTA DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 165 | Testada (m): | 7,30 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 165 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²): | 58 | Padrão da construção: | 1-A |
| Área ocupada pela construção (m²): | 58 | Uso: | residência |
| Ano da construção corrigido: | 1981 | | |

Valores de m² (R\$):

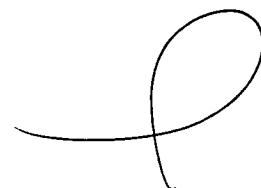
| | |
|------------------|--------|
| - de terreno: | 273,00 |
| - da construção: | 572,00 |

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

| | |
|----------------------------|-----------|
| - da área incorporada: | 45.045,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 9.622,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 54.667,00 |

460
e

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:

$$F_r = 10,00m.$$

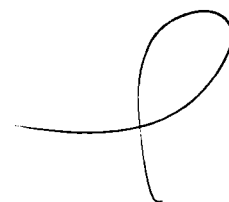
4. Fator profundidade (C_p)

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

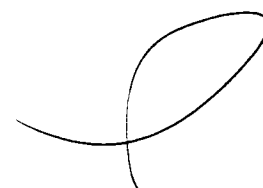
A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

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:

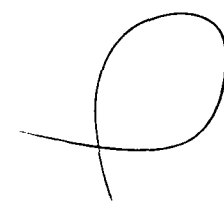
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_r) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1] \}$$

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

| Situação paradigma | |
|--|----------------------|
| 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 |
| Número de fatores utilizados (n) | 6 |
| Área do terreno avaliando | 164,50m ² |
| Topografia | Plana |
| Consistência do solo | Seco |
| Índice fiscal | 230,00 |
| Data-base | Setembro de 2018 |

464


ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

| | |
|--------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | G. Bressa Imóveis – Sr. Joaquim |
| | Tel.: (11) 3791-0404 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Andresa, nº 173 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 004 e Índice Fiscal 226,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Declive |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 30 anos, (e), 120m ² , R\$ 115.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 350.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 115.000,00] / 125,00 \times [1,018 + 0,934 + 1,149 + 1,000 + 1,111 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.938,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

| | |
|--------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Santos Imóveis – Sra. Fernanda |
| | Tel.: (11) 3943-6636 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Andresa, nº 424 e Estrada de Taipas |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 010 e Índice Fiscal 230,00 |
| 05. Área / Dimensões | 300,00m ² / 10,00m x 30,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 30 anos, (e), 350m ² , R\$ 470.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 1.000.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(1.000.000,00 \times 0,90) - 470.000,00] / 300,00 \times [1,000 + 1,078 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.545,13 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Proprietário – Sr. Fábio |
| | Tel.: (11) 97355-6548 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Alto Jurupari, nº 193 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 086 e Índice Fiscal 236,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 20 anos, (c), 60m ² , R\$ 74.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 290.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(290.000,00 \times 0,90) - 74.000,00] / 125,00 \times [0,975 + 0,934 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.581,68 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Jaraguá Imóveis – Sra. Márcia |
| | Tel.: (11) 3941-2100 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Alto Jurupari, nº 75 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 086 e Índice Fiscal 236,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Econ., 30 anos, (e), 115m ² , R\$ 110.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 350.000,00 |

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(350.000,00 \times 0,90) - 110.000,00] / 125,00 \times [0,975 + 0,934 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.733,93 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Jaraguá Imóveis – Sra. Márcia |
| | Tel.: (11) 3941-2100 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Andresa, nº 916 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 087 e Índice Fiscal 230,00 |
| 05. Área / Dimensões | 175,00m ² / 7,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 30 anos, (e), 143m ² , R\$ 192.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 530.000,00 |

Ilustração fotográfica

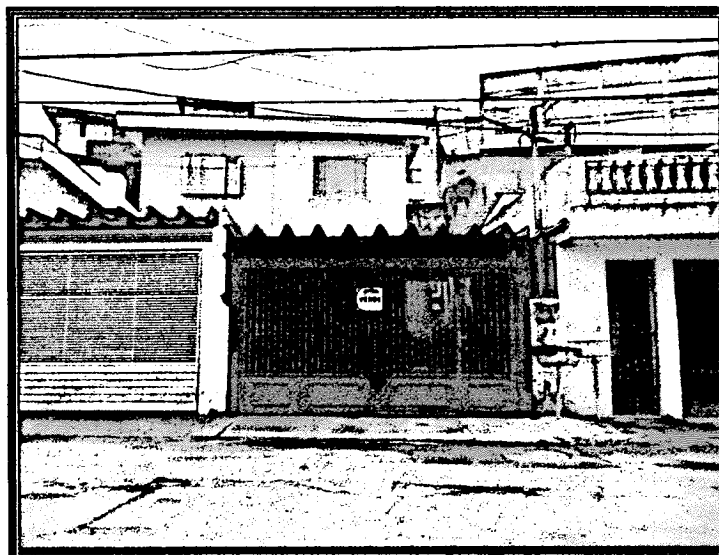

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ (530.000,00 \times 0,90) - 192.000,00 \} / 175,00 \times [1,000 + 1,016 + 1,074 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.775,05 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Versino Imóveis – Sra. Larissa |
| | Tel.: (11) 3941-3656 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Andresa, nº 906 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 087 e Índice Fiscal 230,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 25 anos, (d), 150m ² , R\$ 233.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 480.000,00 |

Ilustração fotográfica


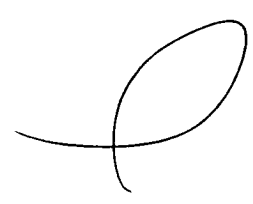
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(480.000,00 \times 0,90) - 233.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,934 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.723,66 / \text{m}^2$$

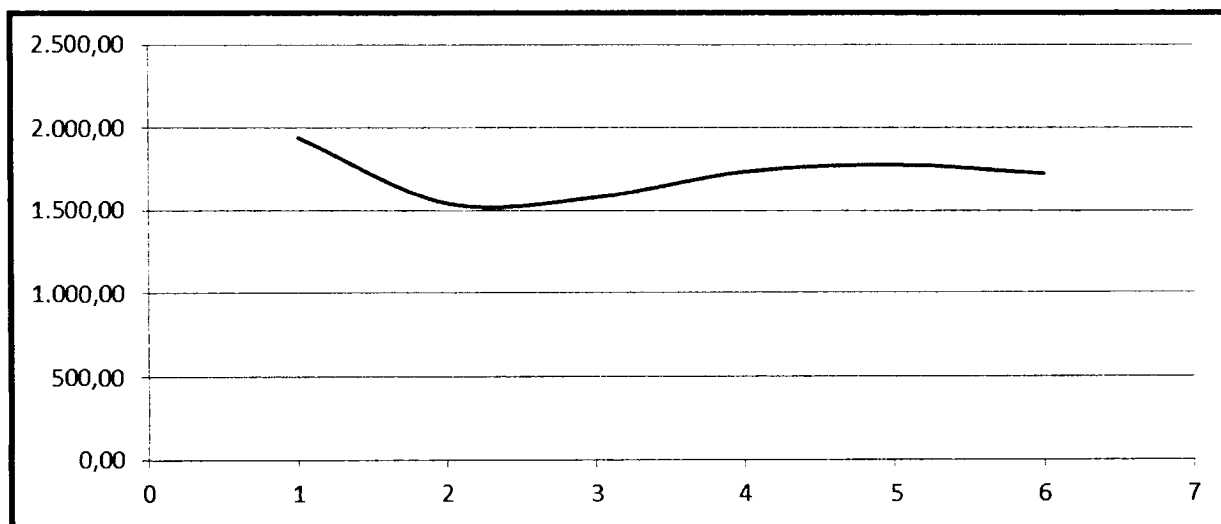
471
M

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



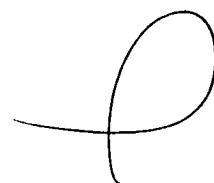
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | V _i | F _r | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-----------------|
| 01 | 350.000,00 | 0,90 | 115.000,00 | 125,00 | 1,018 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,111 | 1 | 6 | 1.938,41 |
| 02 | 1.000.000,00 | 0,90 | 470.000,00 | 300,00 | 1,000 | 1,078 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.545,13 |
| 03 | 290.000,00 | 0,90 | 74.000,00 | 125,00 | 0,975 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.581,68 |
| 04 | 350.000,00 | 0,90 | 110.000,00 | 125,00 | 0,975 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.733,93 |
| 05 | 530.000,00 | 0,90 | 192.000,00 | 175,00 | 1,000 | 1,016 | 1,074 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.775,05 |
| 06 | 480.000,00 | 0,90 | 233.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.723,66 |



443
P

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|--------------------------|
| V_{u1} | 1.938,41 |
| V_{u2} | 1.545,13 |
| V_{u3} | 1.581,68 |
| V_{u4} | 1.733,93 |
| V_{u5} | 1.775,05 |
| V_{u6} | 1.723,66 |

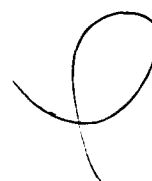
$$MA = \frac{R\$ 10.297,86 / m^2}{6} = R\$ 1.716,31 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.201,42 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.231,20 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.716,31 / m^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | |
|---------------------------------------|--|
| 01. Fonte de informação | Versino Imóveis – Sra. Larissa |
| | Tel.: (11) 3941-3656 |
| 02. Data | Setembro de 2018 (oferta) |
| 03. Localização | Rua Andresa, nº 906 |
| 04. Planta Genérica de Valores | Setor 189, Quadra 087 e Índice Fiscal 230,00 |
| 05. Área / Dimensões | 125,00m ² / 5,00m x 25,00m |
| 06. Topografia | Plano |
| 07. Características do solo | Solo seco |
| 08. Benfeitorias | Casa Simples, 25 anos, (d), 150m ² , R\$ 233.000,00 |
| 09. Valor de venda | R\$ 480.000,00 |

476
p

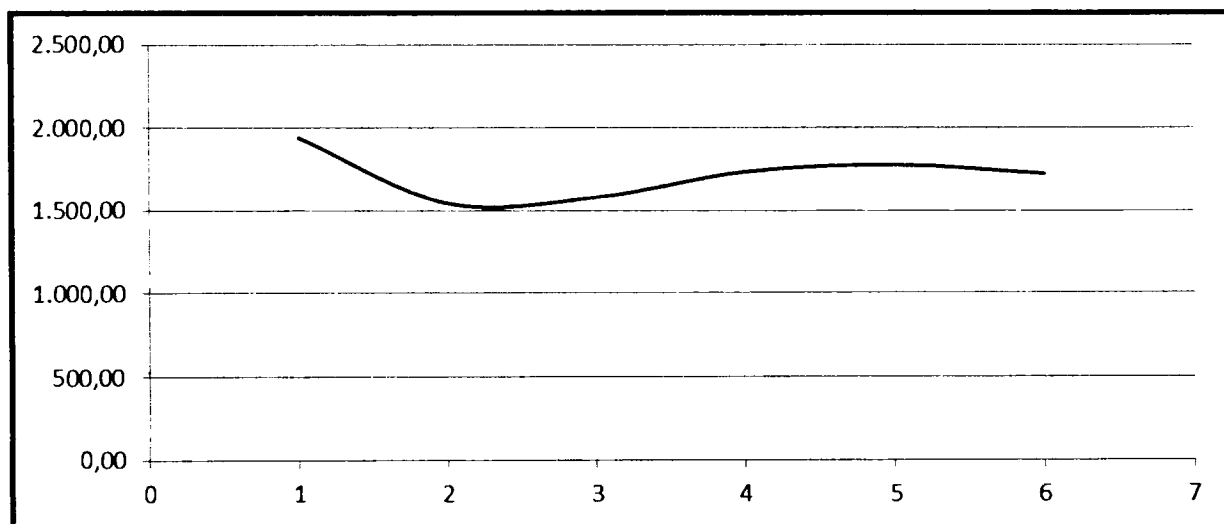
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



477
P

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | V _i | F _r | V _b | A _t | F _{tr} | A _h | C _r | C _p | F _t | F _c | n | V _u |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-----------------|
| 01 | 350.000,00 | 0,90 | 115.000,00 | 125,00 | 1,018 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,111 | 1 | 6 | 1.938,41 |
| 02 | 1.000.000,00 | 0,90 | 470.000,00 | 300,00 | 1,000 | 1,078 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.545,13 |
| 03 | 290.000,00 | 0,90 | 74.000,00 | 125,00 | 0,975 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.581,68 |
| 04 | 350.000,00 | 0,90 | 110.000,00 | 125,00 | 0,975 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.733,93 |
| 05 | 530.000,00 | 0,90 | 192.000,00 | 175,00 | 1,000 | 1,016 | 1,074 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.775,05 |
| 06 | 480.000,00 | 0,90 | 233.000,00 | 125,00 | 1,000 | 0,934 | 1,149 | 1,000 | 1,000 | 1 | 6 | 1.723,66 |



P

428
P

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

| V_u | (R\$ / m ²) |
|----------|-------------------------|
| V_{u1} | 1.938,41 |
| V_{u2} | 1.545,13 |
| V_{u3} | 1.581,68 |
| V_{u4} | 1.733,93 |
| V_{u5} | 1.775,05 |
| V_{u6} | 1.723,66 |

$$MA = \frac{R\$ 10.297,86}{6} / m^2 = R\$ 1.716,31 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.201,42 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.231,20 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.716,31 / m^2$$

