



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : N° 0015004-40.2024.8.26.0001
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
EXEQUENTE : MARIA DO CARMO LARES VIEIRA
EXECUTADO : MIRIAM MARIA LARES 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 Marechal Hermes da Fonseca, nº 264, Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data base: Junho de 2025

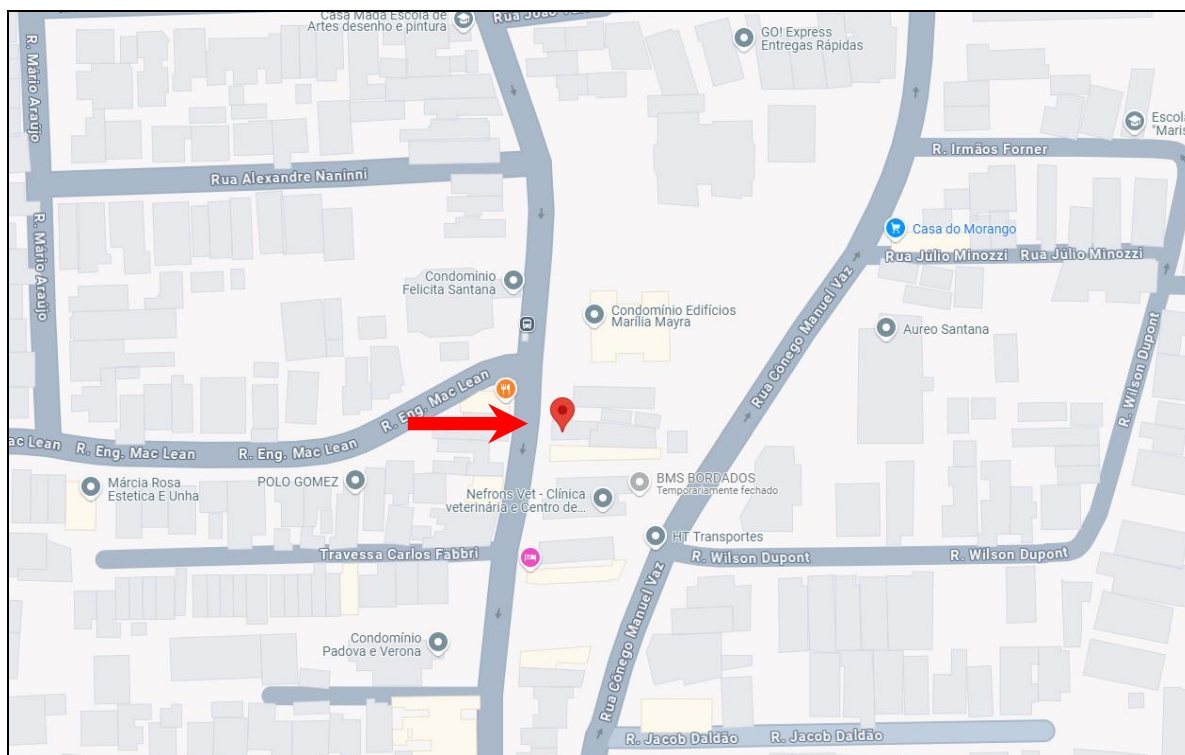
Valor do imóvel: R\$ 794.000,00
(setecentos e noventa e quatro mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

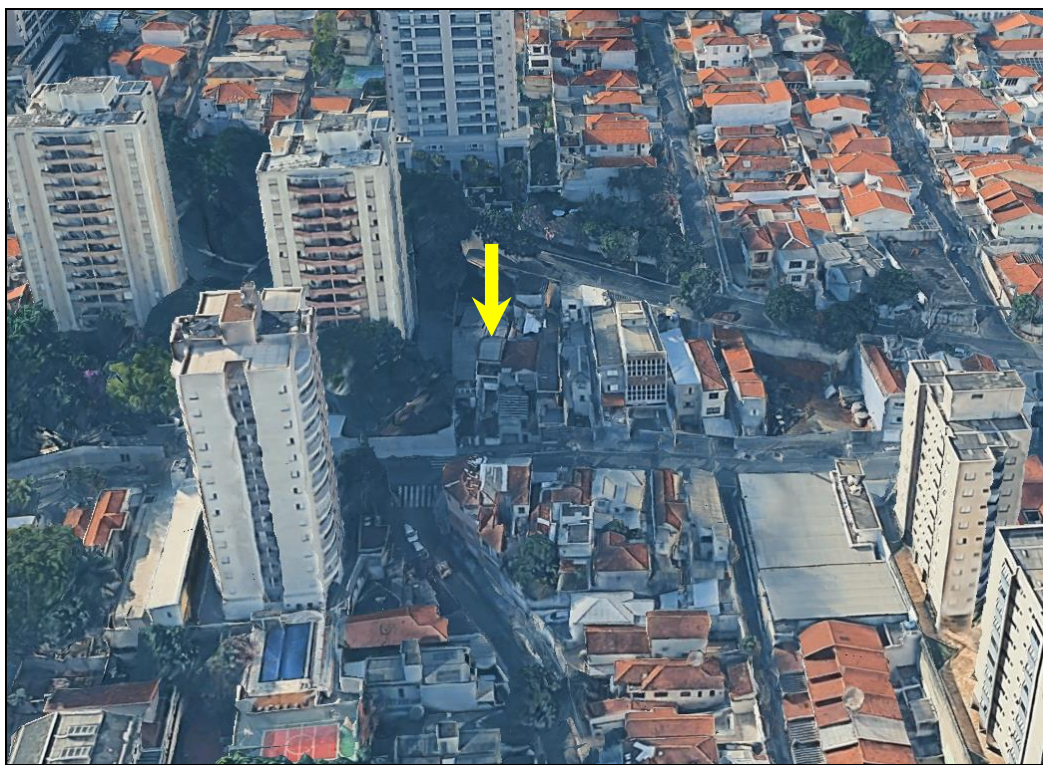
O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 40/41, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 264, Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

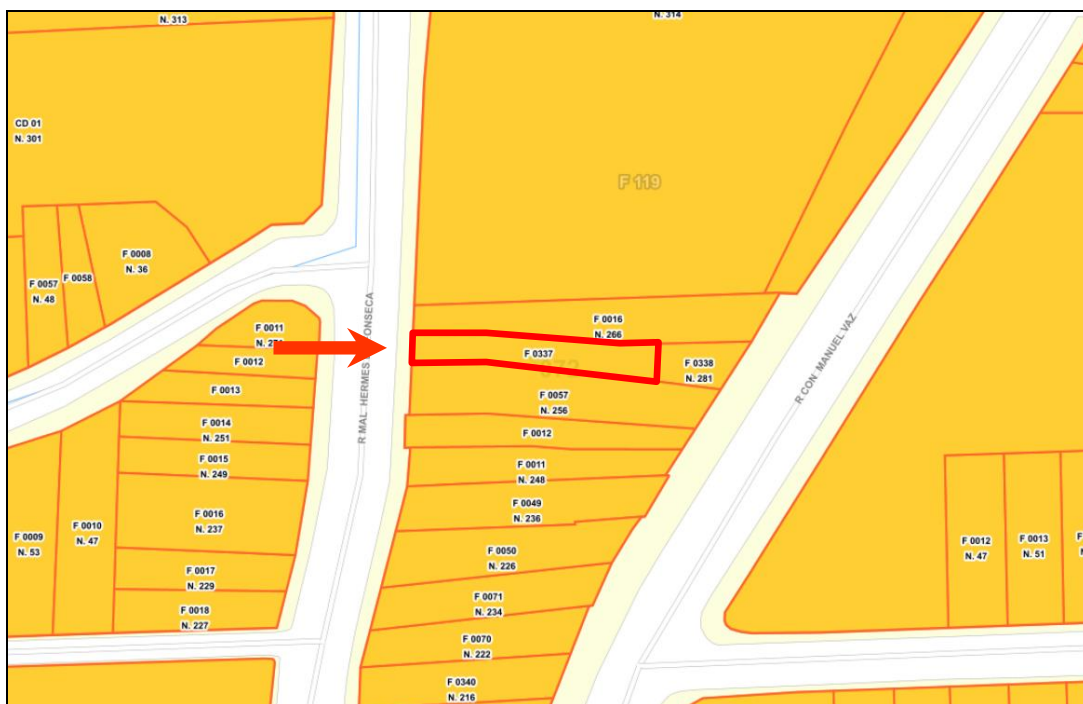




4. Foto Aérea



5. Planta Cadastral





6. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Marechal Hermes da Fonseca.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando 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 e pavimentação asfáltica.

8. Topografia

O terreno do imóvel possui cota altimétrica ligeiramente superior ao nível da via pública adjacente.

9. Características do solo

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

10. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 132.421 do 3º CRI SP (fls. 67), a seguinte descrição:

“...medindo 7,50m de frente para o leito da Estrada de Ferro da Cantareira, por 11,00 metros da frente aos fundos, de um lado, 7,10 metros no outro lado, tendo nos fundos, mais ou menos, 5,00 metros...”



11. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Marechal Hermes da Fonseca que lhe dá acesso.



12. Características construtivas do imóvel avaliando

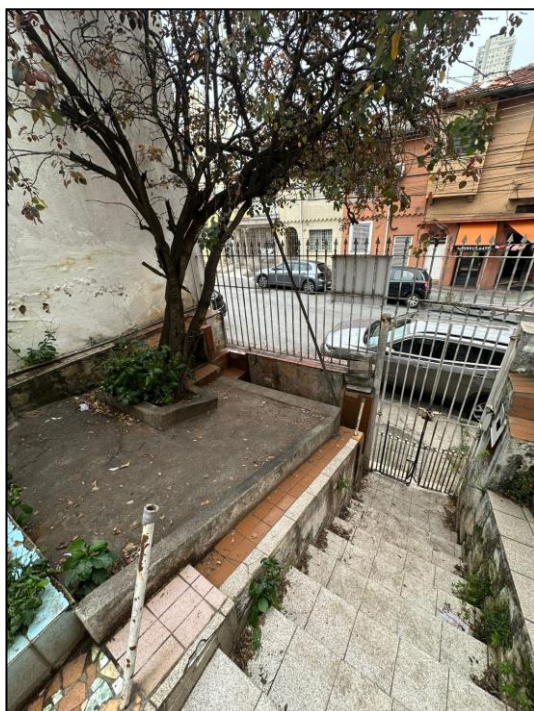
Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Piso	Cerâmica e assoalho de madeira	
Revestimento interno	Pintura látex e cerâmica	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos	Ferro e alumínio	
Portas / Janelas	Madeira / Basculante, Maxim Ar e de correr	
Compartimentos	Térreo	Quintal e Escritório.
	1º Pav.	Sala, Sala de TV, Copa, Cozinha, Quarto, Banheiro, Área de Serviço e Depósito.
Cobertura	Telha cerâmica e telha de fibrocimento	
Idade real	59 (cinquenta e nove) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	90,00m²	

Obs.:

- a)** A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I);
- b)** A edificação possui a idade real, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I);



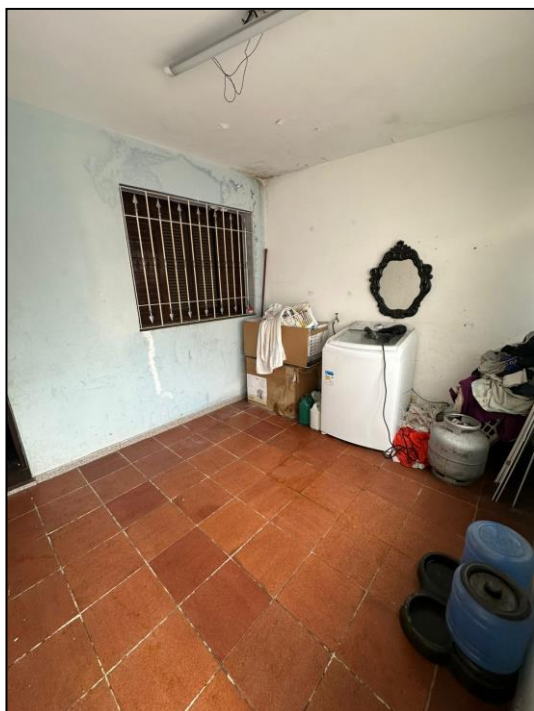
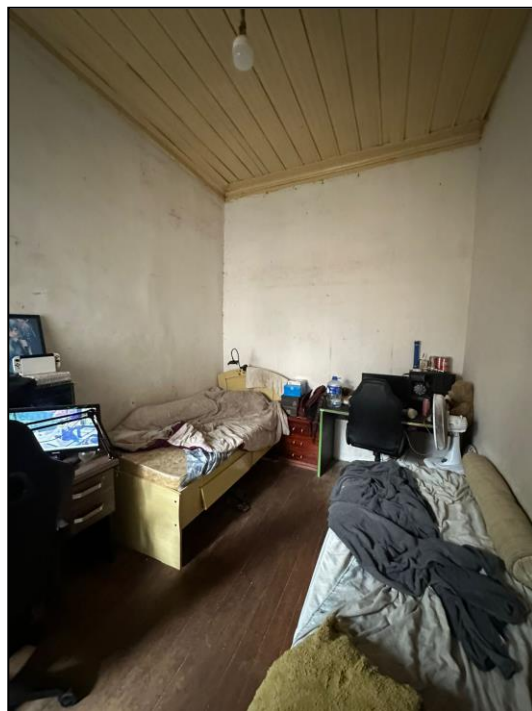
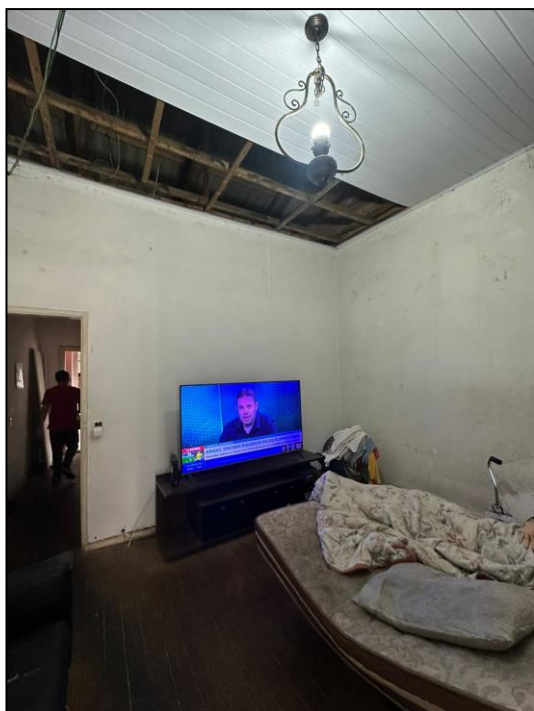
13. Ilustração fotográfica do imóvel



Térreo - Entrada e Quintal

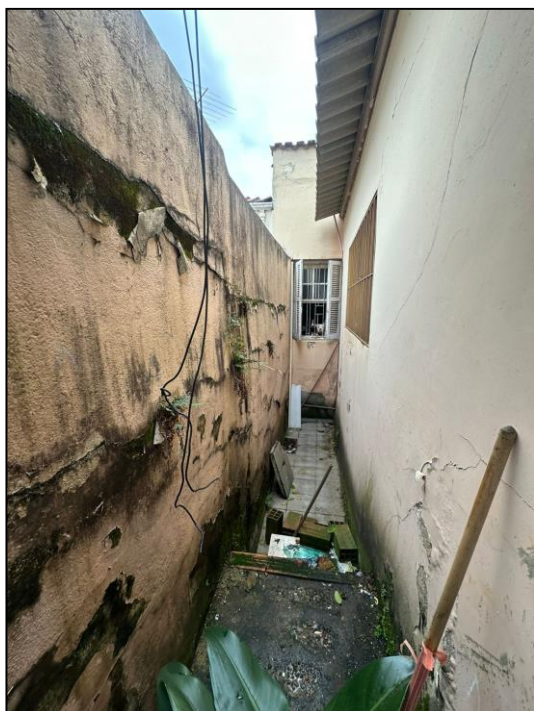


Térreo – Quintal e Escritório


1º Pavimento – Sala

1º Pavimento – Sala de TV e Quarto


1º Pavimento – Copa e Cozinha

1º Pavimento – Banheiro e Área Externa


1º Pavimento – Área Externa

1º Pavimento – Área de Serviço e Depósito



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, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 4,50m$$

$$C_f = (10,00 / 5,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,149$$



1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (165,00 / 4,50) = 36,67\text{m}$$

Como P_e está entre P_{mi} e P_{ma} :

$$C_p = 1,00$$

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)

Terreno apresenta-se acima do nível da rua até 2,00m.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de junho de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.907,87 / \text{m}^2$$



1.4. Valor do terreno

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

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

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_p + F_p + F_c - 3) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 4.907,87 / m²)

C_f = Fator testada (1,149)

C_p = Fator profundidade (1,000)

F_p = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (165,00m²)

$$V_t = 4.907,87 / (1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 3) \times 165,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 704.786,01$$

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 junho de 2025, da seguinte forma:



Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Valor de R ₈ N (julho / 2025)	R\$ 2.085,95 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 3122,67 / m ² (R ₈ N x 1,497)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
I _e (Idade da edificação)	59 (cinquenta e nove) anos
I _r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F _{oc} (Fator de obsolescência)	0,319
A _c (Área construída)	90,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

$$V_b = (3122,67 \times 0,319 \times 90,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 89.651,86$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (704.786,01 + 89.651,86)$$

$$V_i = \text{R\$ } 794.437,87, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 794.000,00$$

(setecentos e noventa e quatro mil reais)



CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 04 de julho de 2025

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025
Cadastro do Imóvel: 072.119.0337-6
Local do Imóvel:

 R MARECHAL HERMES DA FONSECA, 264
 SANTANA CEP 02020-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R MARECHAL HERMES DA FONSECA, 264
 SANTANA CEP 02020-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	165	Testada (m):	4,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	165		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1966		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.146,00
- da construção:	2.846,00

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

- da área incorporada:	354.090,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	56.351,00
Base de cálculo do IPTU:	410.441,00

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 28/09/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 30/06/2025

Número do Documento: 2.2025.002331175-1

Solicitante: CAIO SERRENTINO PANTALEAO (CPF 406.927.638-64)



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

**ANEXO I – 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:

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

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

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	165,00m ²
Topografia	Acima do nível da rua até 2,00m
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	2.146,00
Data-base	Junho de 2025



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Maxtal Imóveis – Sr. Navarro
	Tel.: (11) 2167-2000
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Mal. Hermes da Fonseca, nº 477
04. Planta Genérica de Valores	Setor 072, Quadra 175 e IF 2.102,00
05. Área / Dimensões	101,00m ² / 5,15m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 66 anos, (d), 99m ² , R\$ 94.000,00
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u1} = \{ \{ [(600.000 \times 0,9) - 94.000] / 101,00 \} \times (1,021 + 0,940 + 1,142 + 1,129 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.439,92 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Revenda Imóveis – Sr. Marcio
	Tel.: (11) 2768-6261 (11) 94313-1335
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Mal. Hermes da Fonseca, nº 152
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 119 e IF 2.146,00
05. Área / Dimensões	97,00m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 66 anos, (c), 90m ² , R\$ 87.000,00
09. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u2} = \{ \{ [(550.000 \times 0,9) - 87.000] / 97,00 \} \times (1,000 + 0,936 + 1,108 + 1,244 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.413,81 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Mirantte Imóveis Ag. Santana – Sra. Katia
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Eng. Mac Lean , nº 149
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 136 e IF 2.065,00
05. Área / Dimensões	94,00m ² / 4,25m de frente
06. Topografia	Declive até 5%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 52 anos, (c), 117m ² , R\$ 250.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u3} = \{ \{ [(650.000 \times 0,9) - 250.000] / 94,00 \} \times (1,039 + 0,932 + 1,149 + 1,063 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 4.394,52 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Maxtal Imóveis – Sr. Navarro
	Tel.: (11) 2167-2000
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Mal. Hermes da Fonseca, nº 379
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 177 e IF 2.100,00
05. Área / Dimensões	135,00m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 55 anos, (c), 110m ² , R\$ 173.000,00
09. Valor de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(700.000 \times 0,9) - 173.000] / 135,00 \} \times (1,022 + 0,951 + 1,108 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.840,71 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Mirantte Imóveis Ag. Santana – Sra. Katia
	Tel.: (11) 2971-7963
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Cônego Manuel Vaz, nº 352
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 161 e IF 2.263,00
05. Área / Dimensões	180,00m ² / 6,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 66 anos, (c), 131m ² , R\$ 109.000,00
09. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

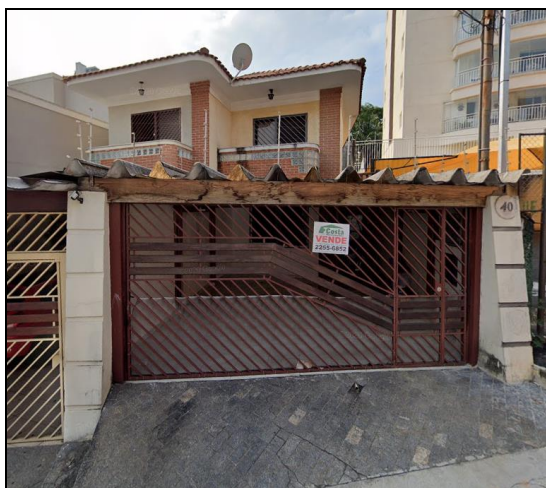
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u5} = \{ \{ [(550.000 \times 0,9) - 109.000] / 180,00 \} \times (0,948 + 1,022 + 1,108 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.197,69 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Mirantte Imóveis Ag. São Bento – Sra. Jéssica
	Tel.: (11) 3871-8446
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Eng. Mac Lean, nº 40
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 118 e IF 2.098,00
05. Área / Dimensões	97,00m ² / 6,28m de frente
06. Topografia	Declive até 5%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 22 anos, (c), 89m ² , R\$ 265.000,00
09. Valor de venda	R\$ 690.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u6} = \{ \{ [(690.000 \times 0,9) - 265.000] / 97,00 \} \times (1,023 + 0,936 + 1,098 + 1,272 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 4.718,55 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Karisma Imóveis – Sr. José
	Tel.: (11) 93503-1288
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Conselheiro Pedro Luís, nº 41
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 175 e IF 2.098,00
05. Área / Dimensões	100,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Declive de 5% até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 66 anos, (c), 100m ² , R\$ 105.000,00
09. Valor de venda	R\$ 645.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

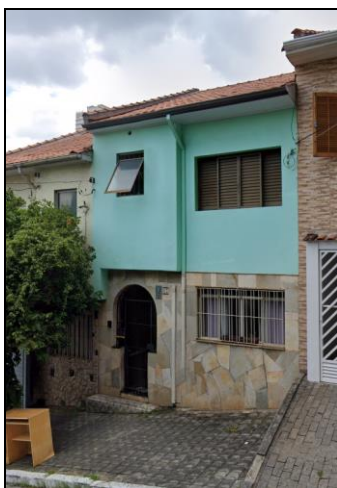
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u7} = \{ \{ [(645.000 \times 0,9) - 105.000] / 100,00 \} \times (1,023 + 0,939 + 1,149 + 1,118 + 1,110 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 6.365,10 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Karisma Imóveis – Sr. José
	Tel.: (11) 93503-1288
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Conselheiro Pedro Luís, nº 67
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 175 e IF 2.098,00
05. Área / Dimensões	102,00m ² / 4,60m de frente
06. Topografia	Declive de 5% até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Simples, 55 anos, (c), 146m ² , R\$ 197.000,00
09. Valor de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u8} = \{ \{ [(750.000 \times 0,9) - 197.000,00] / 102,00 \} \times (1,023 + 0,942 + 1,149 + 1,062 + 1,110 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 6.023,70 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Crédito Real Ag. Benorth – Sra. Rose
	Tel.: (11) 99666-6661
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Américo Boaventura, nº 102
04. Índice Local	Setor 072, Quadra 081 e IF 2.122,00
05. Área / Dimensões	193,00m ² / 8,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Médio, 40 anos, (c), 180m ² , R\$ 509.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.280.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_r + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u9} = \{ \{ [(1.280.000 \times 0,9) - 509.000,00] / 193,00 \} \times (1,011 + 1,040 + 1,033 + 1,049 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 3.776,88 / \text{m}^2$$

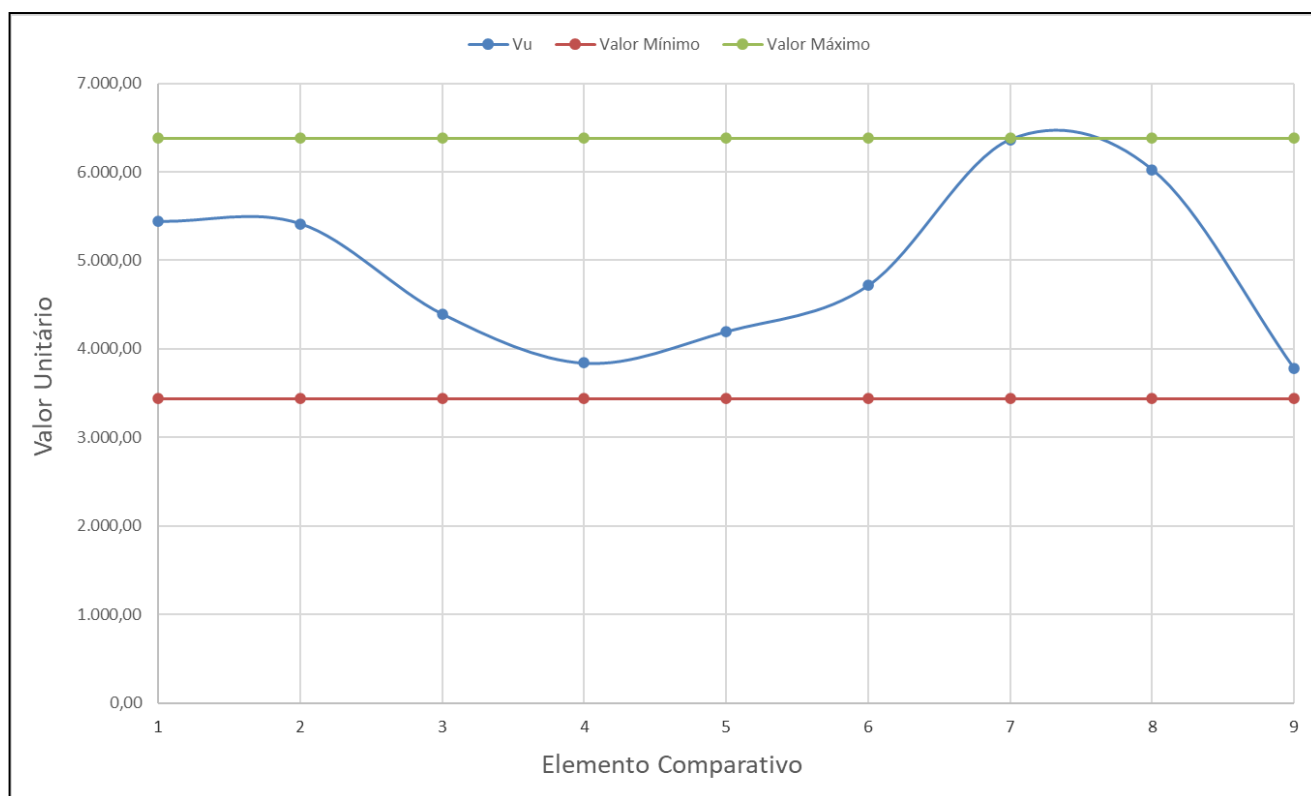


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	n	V _u
01	600.000,00	0,9	94.000,00	101,0	1,021	0,940	1,142	1,129	1,000	6	5.439,92
02	550.000,00	0,9	87.000,00	97,0	1,000	0,936	1,108	1,244	1,000	6	5.413,81
03	650.000,00	0,9	250.000,00	94,0	1,039	0,932	1,149	1,063	1,050	6	4.394,52
04	700.000,00	0,9	173.000,00	135,0	1,022	0,951	1,108	1,054	1,000	6	3.840,71
05	900.000,00	0,9	109.000,00	180,0	0,948	1,022	1,108	1,000	1,000	6	4.197,69
06	690.000,00	0,9	289.000,00	97,0	1,023	0,936	1,098	1,272	1,050	6	4.718,55
07	645.000,00	0,9	105.000,00	100,0	1,023	0,939	1,149	1,118	1,110	6	6.365,10
08	750.000,00	0,9	197.000,00	102,0	1,023	0,942	1,149	1,062	1,110	6	6.023,70
09	1.280.000,00	0,9	509.000,00	193,0	1,011	1,040	1,033	1,049	1,000	6	3.776,88





ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	5.439,92
V_{u2}	5.413,81
V_{u3}	4.394,52
V_{u4}	3.840,71
V_{u5}	4.197,69
V_{u6}	4.718,55
V_{u7}	6.365,10
V_{u8}	6.023,70
V_{u9}	3.776,88

$$MA = \frac{R\$ 44.170,86 / m^2}{9} = R\$ 4.907,87 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.435,51 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 6.380,24 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 4.907,87 / m^2$$



ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES


ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.