

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL – SP



PROCESSO : Nº 0940471-64.1999.8.26.0100
Nº DE ORDEM : 01.33.1999 / 003184
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – PAGAMENTO
REQUERENTE : TRAJETO CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.
REQUERIDOS : ESAN ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA. E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 1.034, na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda, de 3 (três) imóveis residenciais, para fevereiro de 2017, vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, o laudos de avaliação.

100 33 FJRL 17 01132511-5 070317 1453 53

Imóvel	Endereço	Matrícula	Valor
01	Rua Alberto Hodge, nº 268	Nº 35.422 do 11º CRI / SP	R\$ 1.507.000,00
02	Rua Alberto Hodge, s/nº	Nº 35.423 do 11º CRI / SP	R\$ 1.147.000,00
03	Rua Alberto Hodge, s/nº	Nº 32.053 do 11º CRI / SP	R\$ 1.147.000,00

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 06 de março de 2017.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1.034, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 3 (três) imóveis residenciais localizados na Rua Alberto Hodge, nº 268, parte do lote 20, Bairro Alto da Boa Vista, Subdistrito Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – PAGAMENTO**.

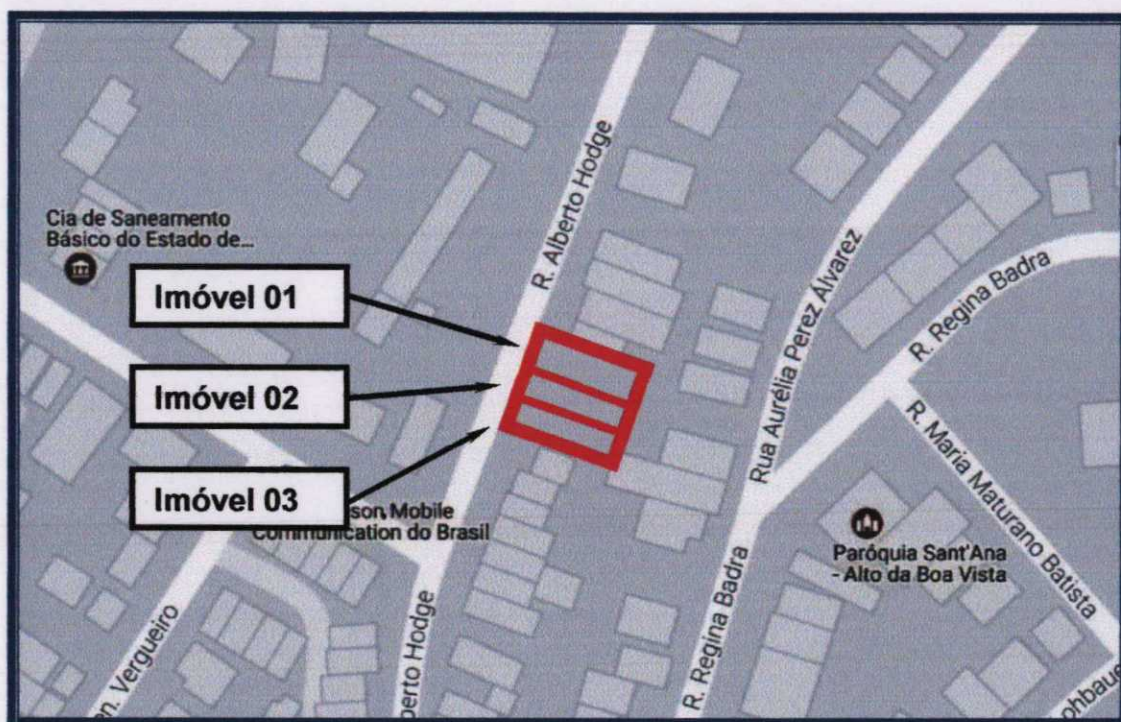
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA**1. Localização**

Os imóveis avaliados localizam-se na Rua Alberto Hodge, nº 268, parte do lote 20, Bairro Alto da Boa Vista, Subdistrito Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

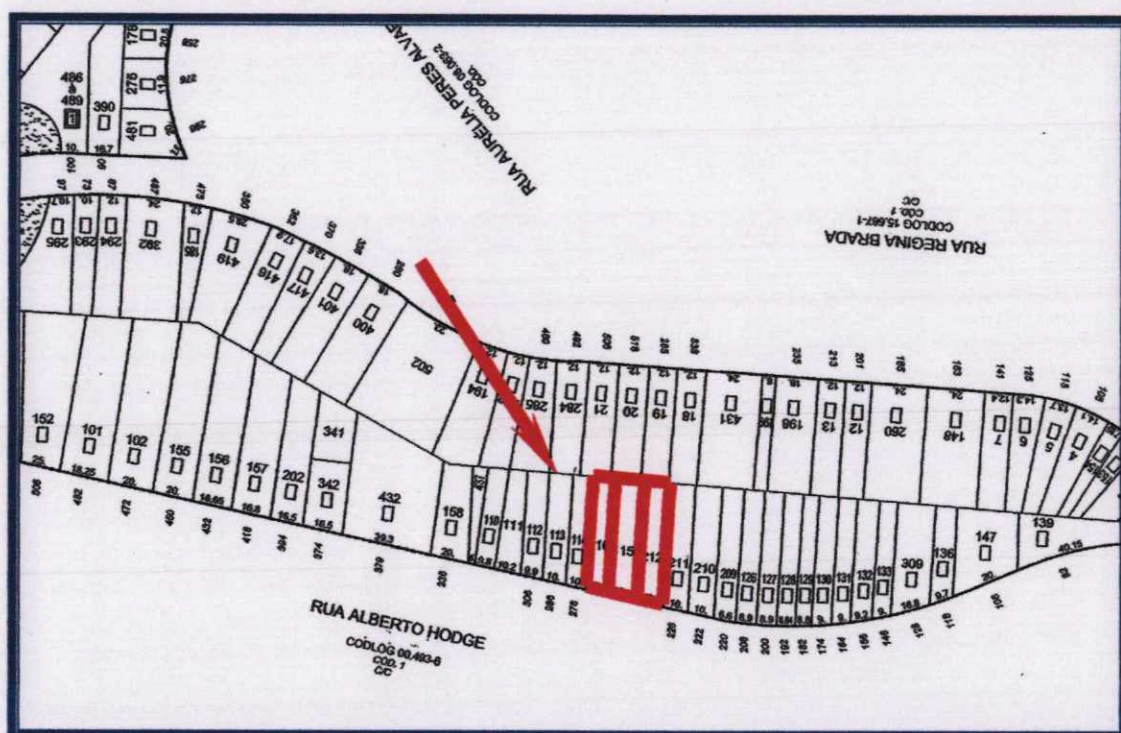
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontram no Setor 088, Quadra 265, lotes 0116-5 (imóvel 01), 0115-7 (imóvel 02) e 0212-9 (imóvel 03) e Índice Fiscal 1.549,00.

3. Planta de localização**4. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Alberto Hodge.

5. Foto aérea

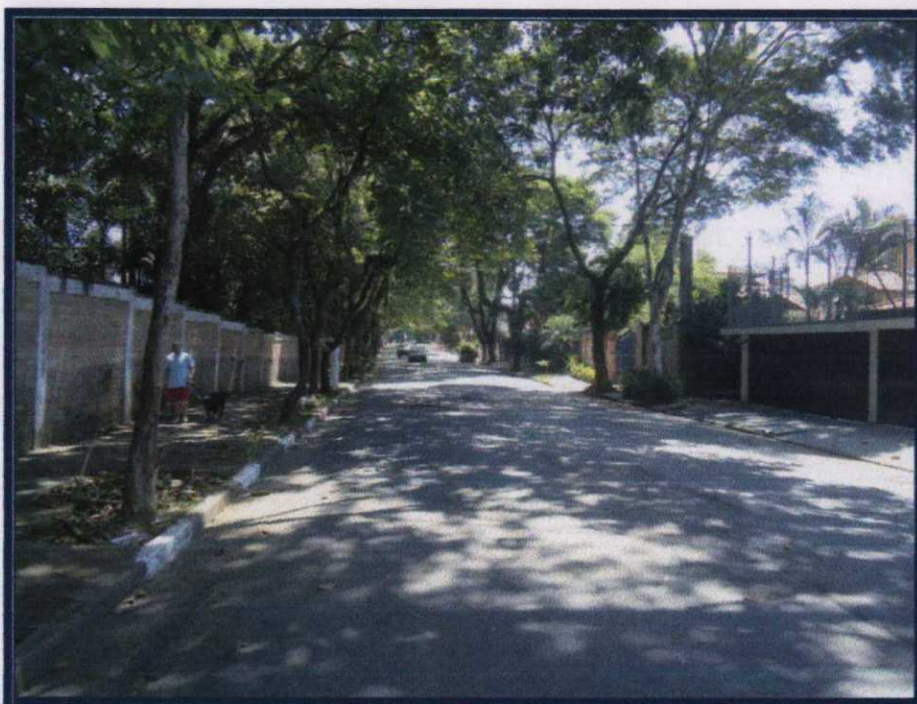
6. Planta de quadra fiscal municipal


7. Ilustração fotográfica externa

JP

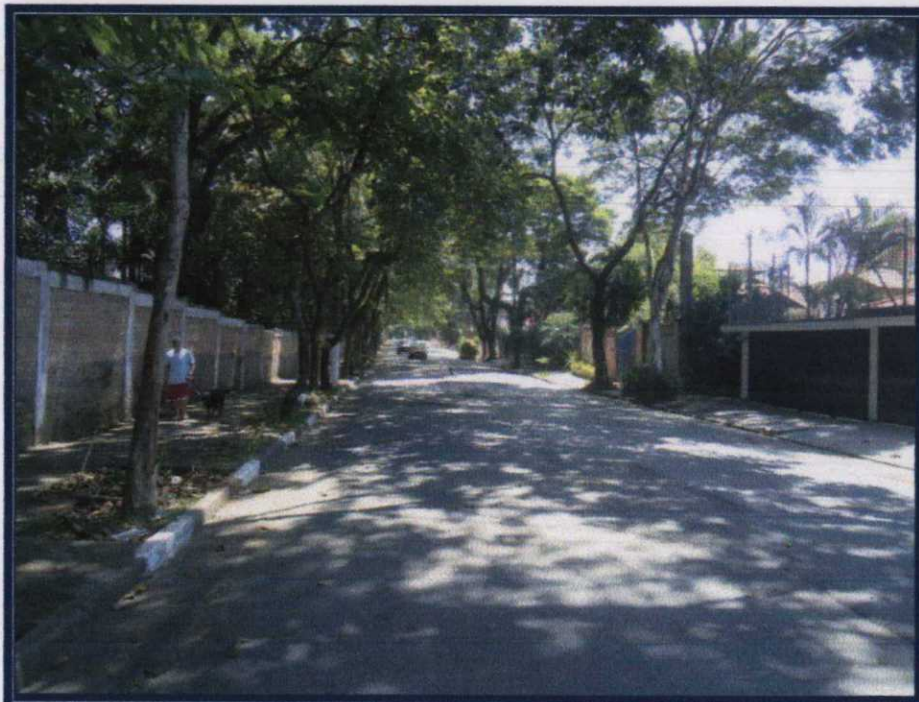


Vista da frente dos imóveis avaliandos.



Vista da Rua Alberto Hodge que dá acesso aos imóveis avaliandos.

P



Vista da Rua Alberto Hodge que dá acesso aos imóveis avaliandos.

8. Melhoramentos públicos

Os imóveis avaliandos possuem os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

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

9. Topografia

A topografia dos imóveis avaliandos se apresenta plana em toda extensão e ao nível da Rua Alberto Hodge.

10. Consistência do solo

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

11. Zoneamento

O local onde se situam os imóveis avaliandos, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa (ZER1).

12. Dimensões

Os terrenos dos imóveis avaliandos, conforme as matrículas nºs 35.422 (imóvel 01), 35.423 (imóvel 02) e 32.053 (imóvel 03), todas do 11º CRI / SP (fls. 648 / 650), possuem a seguinte descrição:

12.1. Imóvel 01

“Medindo 12,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 540,00m².”

12.2. Imóvel 02

“Medindo 10,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 450,00m².”

12.3. Imóvel 03

“Medindo 10,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 450,00m².”

13. Benfeitorias

Sobre os terrenos dos imóveis avaliandos, encontram-se erigidas edificações residenciais e de apoio, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

13.1. Benfeitorias do imóvel 01**13.1.1. Oficina e garagem**

Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Madeira
Piso	Cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr
Portas	Ferro
Compartimentos	Salão
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	59,40m ²

13.1.2. Salão

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Médio
Estrutura	Convencional
Forro	Sem forro
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Sem caixilhos
Janelas	Sem janelas
Portas	Sem portas
Compartimentos	Salão
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	108,80m ²

13.1.3. Quadra poliesportiva

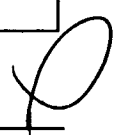
Tipo	Cimentado
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	147,00m ²

13.2. Benfeitorias do imóvel 02**13.2.1. Oficina e garagem**

Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Madeira
Piso	Cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr
Portas	Ferro
Compartimentos	Salão
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	49,50m ²

13.2.2. Quadra poliesportiva

Tipo	Cimentado
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	122,50m ²



13.3. Benfeitorias do imóvel 03

1053

13.3.1. Oficina e garagem

Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Madeira
Piso	Cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr
Portas	Ferro
Compartimentos	Salão
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	49,50m ²

13.3.2. Quadra poliesportiva

Tipo	Cimentado
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	122,50m ²

13.3.3. Anexo da piscina

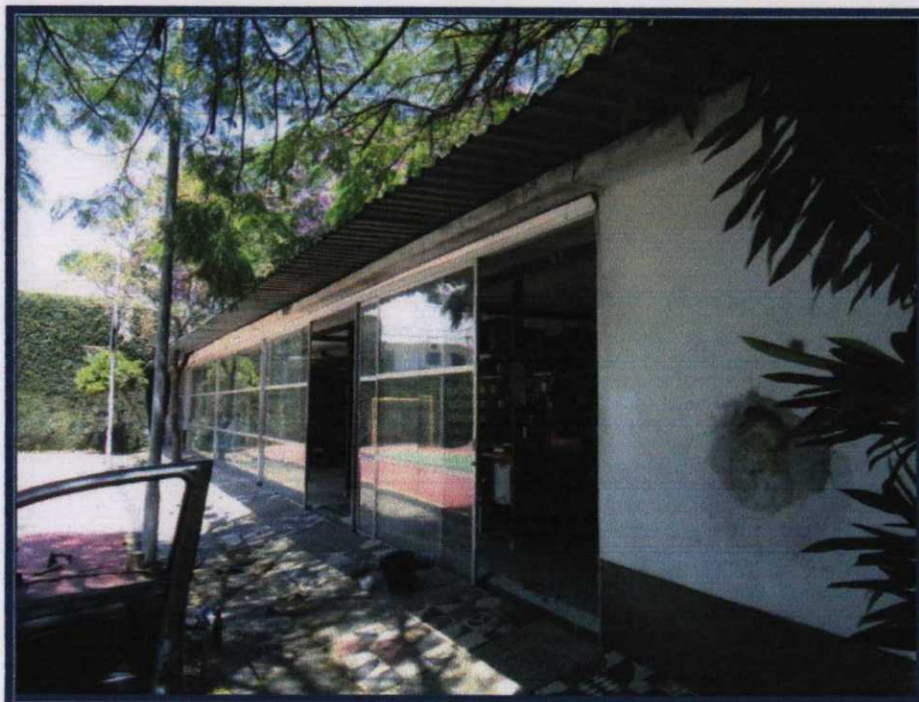
Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Simples
Estrutura	Convencional
Forro	Laje
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr e basculante
Portas	Madeira
Compartimentos	Sauna, vestiários e sanitários
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	80,00m ²

13.3.4. Piscina

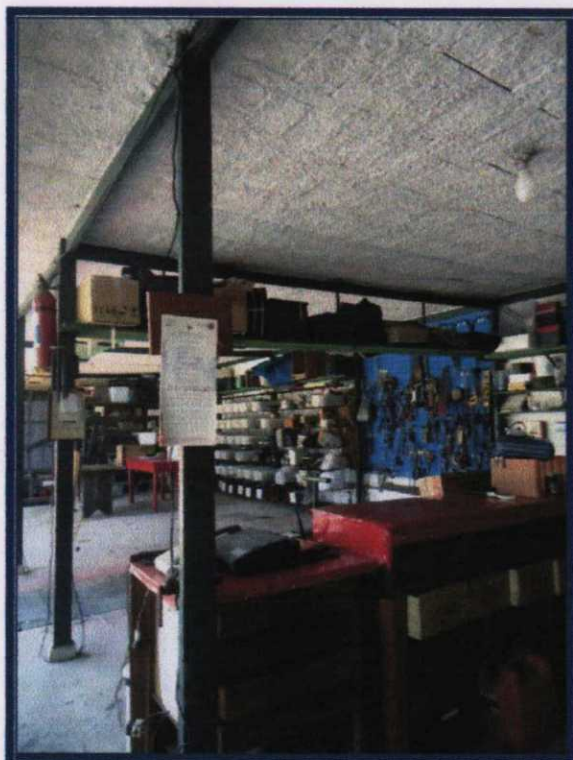
Tipo	Alvenaria
Estrutura	Concreto armado
Revestimento / bordas	Azulejos / pedra mineira
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	50,00m ²

14. Ilustração fotográfica das benfeitorias

1055



Vista externa da oficina e garagem.



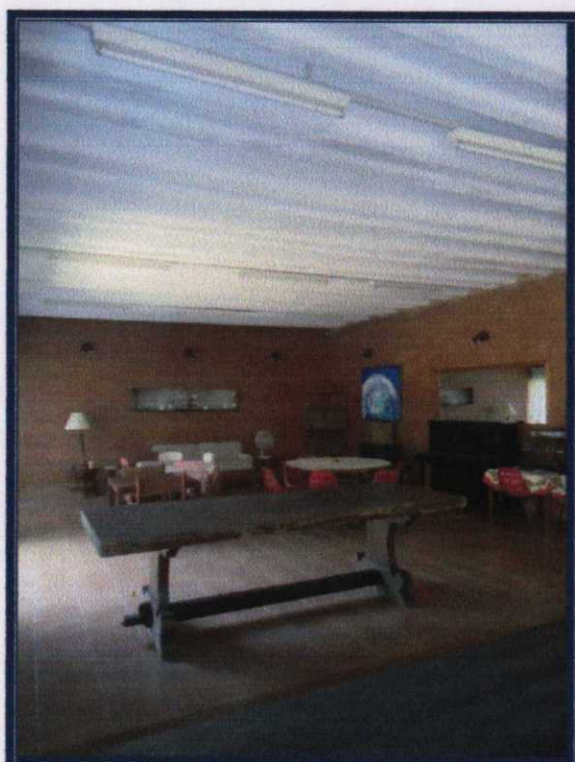
Vista interna da oficina e garagem.

Q



1056

Vista externa do salão.

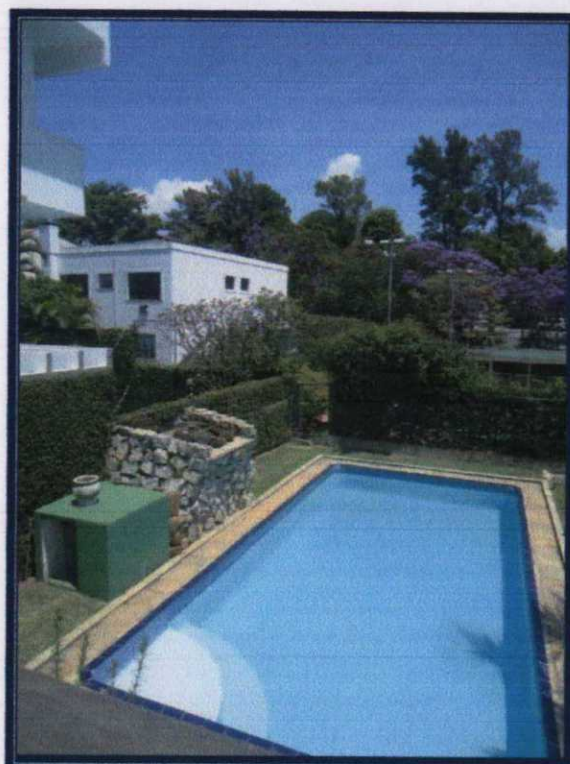


Vista interna do salão.

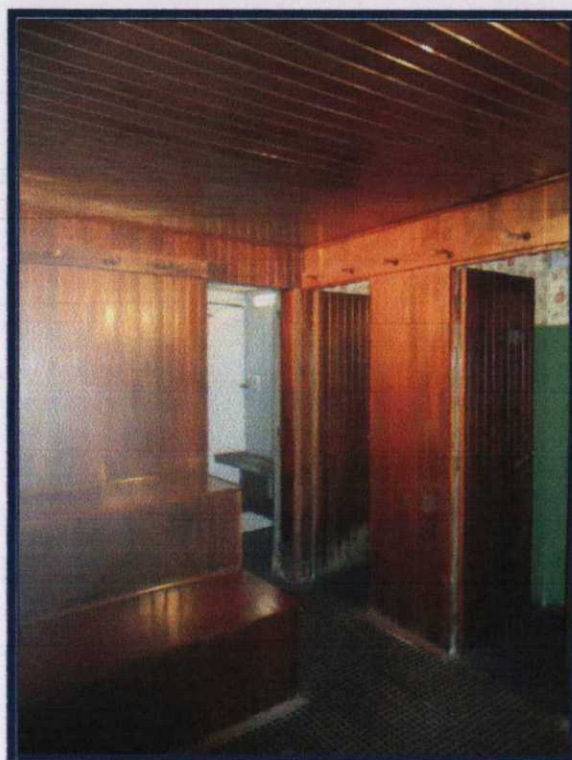
P



Quadra poliesportiva.



Piscina.



1358

Vista interna do anexo da piscina.



Vista interna do anexo da piscina.

9

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 localizam os imóveis avaliandos, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e dos imóveis avaliandos, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I). Os valores dos terrenos, também ajustados à situação paradigma, foram obtidos pelo produto entre as áreas avaliandas e os respectivos valores unitários básicos.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

➤ Imóvel 01

$$F_p = 12,00m \quad \text{e} \quad F_r = 15,00m$$

$$C_f = (12,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_f = 0,967$$

➤ **Imóveis 02 e 03**

$$F_p = 10,00m \quad e \quad F_r = 15,00m$$

$$C_f = (10,00 / 15,00)^{0,15}$$

$$C_f = 0,941$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

➤ **Imóvel 01**

$$P_e = (540,00 / 12,00) = 45,00m$$

Como P_e está entre $P_{mi} = 30,00m$ e $P_{ma} = 60,00m$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

➤ **Imóveis 02 e 03**

$$P_e = (450,00 / 10,00) = 45,00m$$

Como P_e está entre $P_{mi} = 30,00m$ e $P_{ma} = 60,00m$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, os imóveis encontram-se classificados, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 3ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Todos os imóveis possuem terrenos planos.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

Todos os imóveis possuem solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os imóveis avaliados, referente ao mês de fevereiro de 2017, é de:

Imóvel	Valor unitário básico
01	R\$ 2.522,29 / m ²
02	R\$ 2.588,26 / m ²
03	R\$ 2.588,26 / m ²

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

1.4.1. Imóvel 01

$$V_{t1} = [2.522,29 \times (0,967 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1) \times 540,00]$$

$$V_{t1} = \text{R\$ } 1.317.089,00$$

1.4.2. Imóvel 02

$$V_{t2} = [2.588,26 \times (0,941 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1) \times 450,00]$$

$$V_{t2} = \text{R\$ } 1.095.999,00$$

1.4.3. Imóvel 03

$$V_{t3} = [2.588,26 \times (0,941 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1) \times 450,00]$$

$$V_{t3} = \text{R\$ } 1.095.999,00$$

2. Benfeitorias
2.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2.002. As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de fevereiro de 2017, da seguinte forma:

2.1.1. Oficina e garagem

Classe	Serviços	
Grupo	Galpão	
Padrão	Simples	
R _a N (fev / 2017)	R\$ 1.300,00 / m ² (estimado)	
Custo de reprodução	R\$ 943,80 / m ² (R _a N x 0,726)	
I _e / I _r	30 anos / 60 anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,610	
Áreas construídas	Imóvel 01	59,40m ²
	Imóvel 02	49,50m ²
	Imóvel 03	49,50m ²

2.1.2. Salão


Classe	Serviços	
Grupo	Galpão	
Padrão	Médio	
R ₈ N (fev / 2017)	R\$ 1.300,00 / m ² (estimado)	
Custo de reprodução	R\$ 1.723,80 / m ² (R ₈ N x 1,326)	
I _e / I _r	30 anos / 80 anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,686	
Áreas construídas	Imóvel 01	108,80m ²
	Imóvel 02	—
	Imóvel 03	—

2.1.3. Quadra poliesportiva

Valor unitário	R\$ 300,00 / m ²	
I _e / I _r	30 anos / 60 anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,610	
Áreas construídas	Imóvel 01	147,00m ²
	Imóvel 02	122,50m ²
	Imóvel 03	122,50m ²



2.1.4. Anexo da piscina

Classe	Serviços	
Grupo	Galpão	
Padrão	Simples	
R ₈ N (fev / 2017)	R\$ 1.300,00 / m ² (estimado)	
Custo de reprodução	R\$ 943,80 / m ² (R ₈ N x 0,726)	
I _e / I _r	30 anos / 60 anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,610	
Áreas construídas	Imóvel 01	—
	Imóvel 02	—
	Imóvel 03	80,00m ²

2.1.5. Piscina

Valor unitário	R\$ 1.800,00 / m ²	
I _e / I _r	30 anos / 60 anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
F _{oc}	0,610	
Áreas construídas	Imóvel 01	—
	Imóvel 02	—
	Imóvel 03	50,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

2.2.1. Imóvel 01

$$V_{b1} = [(943,8 \times 0,61 \times 59,4) + (1.723,8 \times 0,686 \times 108,8) + (300 \times 0,61 \times 147)]$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 190.058,00$$

2.2.2. Imóvel 02

$$V_{b2} = [(943,80 \times 0,610 \times 49,50) + (300,00 \times 0,610 \times 122,50)]$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 50.916,00$$

2.2.3. Imóvel 03

$$V_{b3} = [(943,8 \times 0,61 \times 49,5) + (300,00 \times 0,610 \times 122,50)] + (1.800 \times 0,61 \times 50)]$$

$$V_{b3} = \text{R\$ } 105.816,00$$

3. Valor total dos imóveis (V_i)

Para a obtenção dos valores totais dos imóveis, foi efetuada a soma dos valores dos terrenos (V_t) e dos valores das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

3.1. Imóvel 01

$$V_{i1} = (1.317.089,00 + 190.058,00)$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 1.507.147,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 1.507.000,00$$

(um milhão, quinhentos e sete mil reais)

3.2. Imóvel 02

$$V_{i2} = (1.095.999,00 + 50.916,00)$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.146.915,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 1.147.000,00$$

(um milhão, cento e quarenta e sete mil reais)

3.3. Imóvel 03

$$V_{i3} = (1.095.999,00 + 105.816,00)$$

$$V_{i3} = \text{R\$ } 1.146.915,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_{i3} = \text{R\$ } 1.147.000,00$$

(um milhão, cento e quarenta e sete mil reais)

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

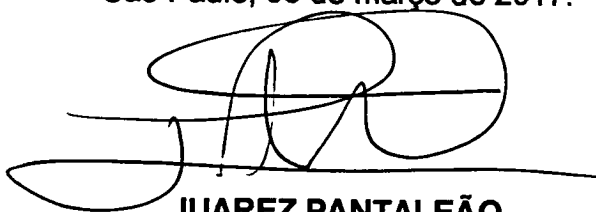
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

1067

Segue o presente laudo em 25 (vinte e cinco) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 06 de março de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

1268

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

P

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_L)

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_r)

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

$F_r = 15,00m$.

4. Fator profundidade (C_p)

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

$P_{mi} = 30,00m$ e $P_{ma} = 60,00m$.

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo I – 3ª 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:

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

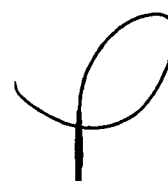
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Zona de características homogêneas	Grupo I – 3ª Zona	
Frente de referência (F_r)	15,00m	
Profundidade mínima (P_{ml})	30,00m	
Profundidade máxima (P_{ma})	60,00m	
Expoente do Fator frente (f)	0,15	
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50	
Fator frentes múltiplas	Não se aplica	
Número de fatores utilizados (n)	6	
Áreas dos terrenos avaliandos	Imóvel 01	540,00m ²
	Imóvel 02	450,00m ²
	Imóvel 03	450,00m ²
Topografia	Plana	
Consistência do solo	Seco	
Índice fiscal	1.549,00	
Data-base	Fevereiro de 2017	

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

pt3

01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Beatriz
	Tel.: (11) 2344-1000
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua da Paz, nº 89
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.564,00
05. Área / Dimensões	430,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (e), 400m ² , R\$ 518.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.950.000,00

Ilustração fotográfica

P

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02*Handwritten signature*

01. Fonte de informação	Nakano Imóveis – Sr. Nakano
	Tel.: (11) 99937-1113
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua da Paz, nº 39
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.564,00
05. Área / Dimensões	750,00m ² / 15,00m x 50,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 30 anos, (d), 550m ² , R\$ 902.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

Ilustração fotográfica*Handwritten signature*

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03*PTS*

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. Henrique
	Tel.: (11) 98316-9975
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Alberto Hodge, nº 404
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 265 e Índice Fiscal 1.549,00
05. Área / Dimensões	950,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (e), 650m ² , R\$ 842.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.980.000,00

Ilustração fotográfica*P*

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

pfb/

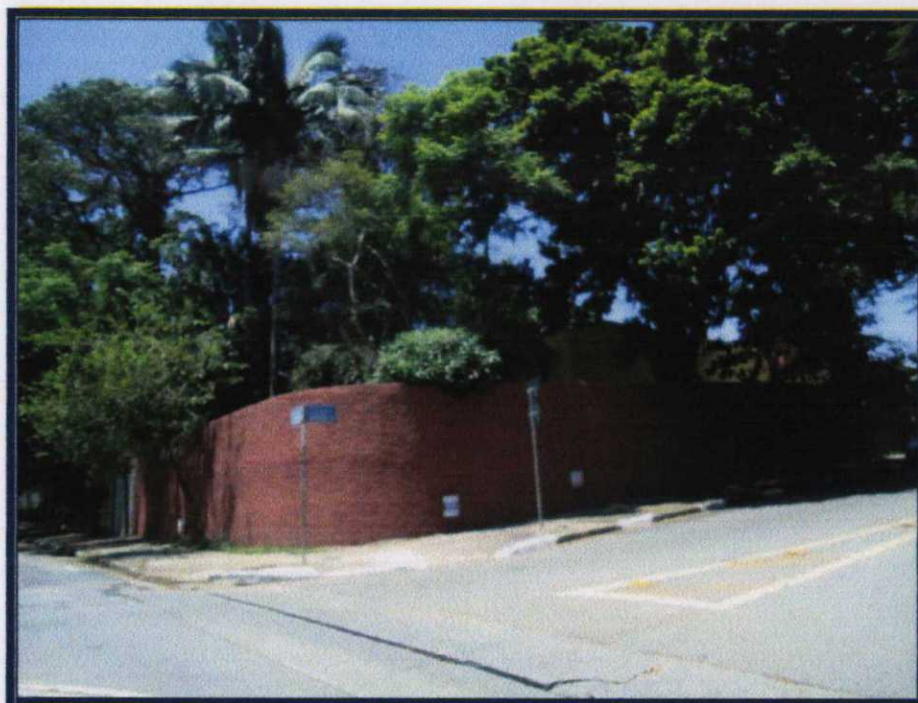
01. Fonte de informação	Bamberg Imóveis – Sra. Suely
	Tel.: (11) 5522-8000
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Marechal Deodoro, nº 1.013
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 111 e Índice Fiscal 1.611,00
05. Área / Dimensões	360,00m ² / 15,00m x 24,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (e), 350m ² , R\$ 453.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.500.000,00

Ilustração fotográfica

p

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Nakano Imóveis – Sr. Nakano
	Tel.: (11) 99937-1113
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Mal. Deodoro, nº 852 x Rua Min. Cardoso Alves
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 112 e Índice Fiscal 1.586,00
05. Área / Dimensões	800,00m ² / 20,00m x 40,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (e), 350m ² , R\$ 453.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.800.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06*PTB*

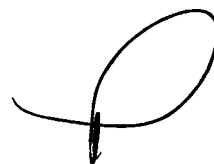
01. Fonte de informação	Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Beatriz
	Tel.: (11) 2344-1000
02. Data	Fevereiro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Alexandre Dumas, nº 97
04. Planta Genérica de Valores	Setor 088, Quadra 085 e Índice Fiscal 1.495,00
05. Área / Dimensões	390,00m ² / 15,00m x 26,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Superior, 40 anos, (e), 200m ² , R\$ 259.000,00
09. Valor de venda	R\$ 1.350.000,00

Ilustração fotográfica*P*

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

1079

**ANEXO III – CÁLCULO DOS VALORES UNITÁRIOS
HOMOGENEIZADOS**



IMÓVEL 01**Elemento comparativo nº 01**

$$V_{u1} = \{[(1.950.000,00 \times 0,90) - 518.000,00] / 430,00 \times [0,990 + 0,945 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.690,93 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(3.200.000,00 \times 0,90) - 902.000,00] / 750,00 \times [0,990 + 1,042 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.722,81 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(2.980.000,00 \times 0,90) - 842.000,00] / 950,00 \times [1,000 + 1,073 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.078,23 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(1.500.000,00 \times 0,90) - 453.000,00] / 360,00 \times [0,962 + 0,951 + 1,000 + 1,118 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.567,78 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(2.800.000,00 \times 0,90) - 453.000,00] / 800,00 \times [0,977 + 1,050 + 0,958 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.543,54 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(1.350.000,00 \times 0,90) - 259.000,00] / 390,00 \times [1,036 + 0,922 + 1,000 + 1,074 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.530,44 / \text{m}^2$$

IMÓVEIS 02 E 03
Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{[(1.950.000,00 \times 0,90) - 518.000,00] / 430,00 \times [0,990 + 0,989 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.817,51 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{[(3.200.000,00 \times 0,90) - 902.000,00] / 750,00 \times [0,990 + 1,066 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.786,10 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{[(2.980.000,00 \times 0,90) - 842.000,00] / 950,00 \times [1,000 + 1,098 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.126,65 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{[(1.500.000,00 \times 0,90) - 453.000,00] / 360,00 \times [0,962 + 0,946 + 1,000 + 1,118 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.555,33 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{[(2.800.000,00 \times 0,90) - 453.000,00] / 800,00 \times [0,977 + 1,075 + 0,958 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.608,13 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{[(1.350.000,00 \times 0,90) - 259.000,00] / 390,00 \times [1,036 + 0,965 + 1,000 + 1,074 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.635,85 / \text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

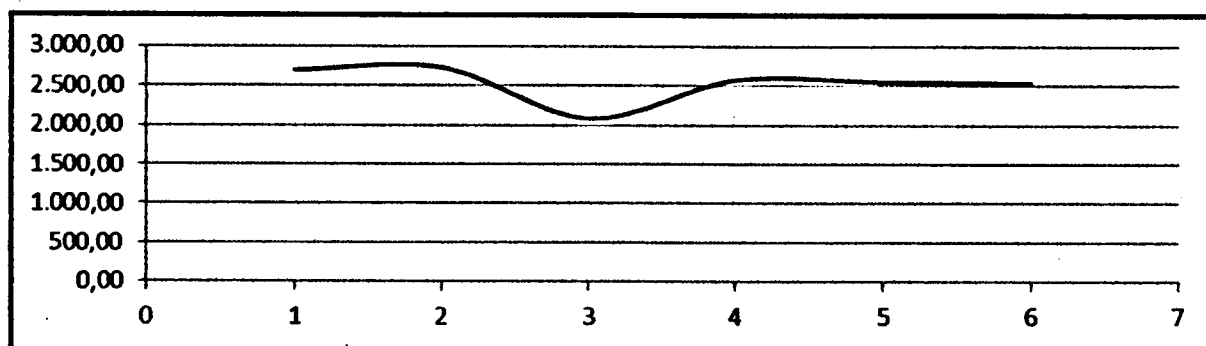


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

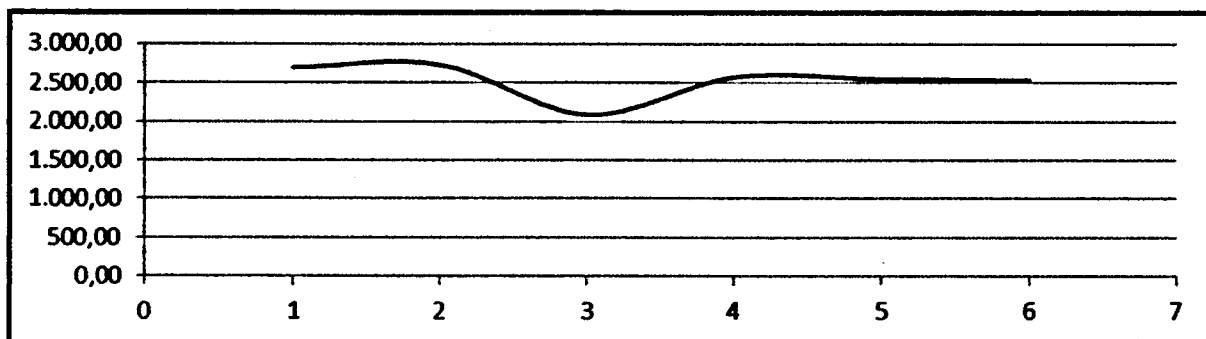


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
IMÓVEL 01

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _v	A _h	C _r	C _p	F _t	F _t	n	V _u
01	1.950.000,00	0,90	518.000,00	430,00	0,990	0,945	1,000	1,000	1	1	6	2.690,93
02	3.200.000,00	0,90	902.000,00	750,00	0,990	1,042	1,000	1,000	1	1	6	2.722,81
03	2.980.000,00	0,90	842.000,00	950,00	1,000	1,073	1,000	1,000	1	1	6	2.078,23
04	1.500.000,00	0,90	453.000,00	360,00	0,962	0,951	1,000	1,118	1	1	6	2.567,78
05	2.800.000,00	0,90	453.000,00	800,00	0,977	1,050	0,958	1,000	1	1	6	2.543,54
06	1.350.000,00	0,90	259.000,00	390,00	1,036	0,922	1,000	1,074	1	1	6	2.530,44


IMÓVEIS 02 E 03

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _v	A _h	C _r	C _p	F _t	F _t	n	V _u
01	1.950.000,00	0,90	518.000,00	430,00	0,990	0,989	1,000	1,000	1	1	6	2.817,51
02	3.200.000,00	0,90	902.000,00	750,00	0,990	1,066	1,000	1,000	1	1	6	2.786,10
03	2.980.000,00	0,90	842.000,00	950,00	1,000	1,098	1,000	1,000	1	1	6	2.126,65
04	1.500.000,00	0,90	453.000,00	360,00	0,962	0,946	1,000	1,118	1	1	6	2.555,33
05	2.800.000,00	0,90	453.000,00	800,00	0,977	1,075	0,958	1,000	1	1	6	2.608,13
06	1.350.000,00	0,90	259.000,00	390,00	1,036	0,965	1,000	1,074	1	1	6	2.635,85



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA
IMÓVEL 01

V_u	(R\$ / m ²)	V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.690,93	V_{u4}	2.567,78
V_{u2}	2.722,81	V_{u5}	2.543,54
V_{u3}	2.078,23	V_{u6}	2.530,44

$$MA = (15.133,73 / 6) = \text{R\$ } 2.522,29 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.765,60 / \text{m}^2 \quad \text{e} \quad + 30\% = \text{R\$ } 3.278,98 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.522,29 / \text{m}^2$$

IMÓVEIS 02 E 03

V_u	(R\$ / m ²)	V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.817,51	V_{u4}	2.555,33
V_{u2}	2.786,10	V_{u5}	2.608,13
V_{u3}	2.126,65	V_{u6}	2.635,85

$$MA = (15.529,57 / 6) = \text{R\$ } 2.588,26 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.811,78 / \text{m}^2 \quad \text{e} \quad + 30\% = \text{R\$ } 3.364,74 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.588,26 / \text{m}^2$$