

1092  
08.12.20

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DA CAPITAL - SP

*Restado em car-  
tório.*

*J. Defero, se  
em termos.*

*SP, 09/3/20.*  
*Paula Velloso R. Ferreri*  
*Advogada de Direito*

PROCESSO : Nº 0108754-57.2005.8.26.0100  
CARTÓRIO : 40º OFÍCIO  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
EXEQUENTE : CONDOMINIO EDIFÍCIO TOCANTINS  
EXECUTADO : VLADIMIR APARECIDO RIGOLETTO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro civil, CREA nº 0601592133, CPF 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o levantamento de seus honorários periciais, depositados à fl. 1086 dos Autos, com os devidos acréscimos legais.

Oulrossim, junta aos autos o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, nos termos do Com. Nº 474/2017.

Nestes termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 9 de março de 2020

JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL

TJ-40ª VARA CÍVEL CENTRAL 09/03/2020 17:42 000004

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**  
(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0108754-57.2005.8.26.0100

Nome do beneficiário do levantamento: JUAREZ PANTALEÃO

Advogado: (PERITO)

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: ( ) Parcial  
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:  
fl. 1087

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.730,00 (quatro mil, setecentos e trinta reais)

CPF ou CNPJ: 050.179.628-24

Tipo de levantamento: (X) I - Comparecer ao banco;  
( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;  
( ) III - Crédito em conta para outros bancos;  
( ) IV - Recolher GRU;  
( ) V - Novo Depósito Judicial

Observações: **RECEBER EM ESPÉCIE**



EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
DA CAPITAL - SP

Protocolo em  
cartório.  
J. Vista as partes  
por 15 dias.

Após, tornem.

PROCESSO : Nº 0108754-57.2005.8.26.0100  
CARTÓRIO : 40º OFÍCIO  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
EXEQUENTE : CONDOMINIO EDIFÍCIO TOCANTINS  
EXECUTADO : VLADIMIR APARECIDO RIGOLETTO

SP, 09/03/20.  
Paula Velloso K. Ferreri  
Juiz de Direito

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

FORO CENTRAL 504/110-2020 11242 001002

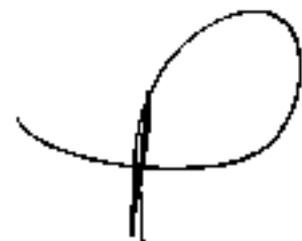
**CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO**

**Localização:** Rua Batista Caetano, nº 93, Condomínio do Edifício Tocantins, Edifício Tocantins, 3º andar, apartamento nº 31, Bairro Aclimação, 37º subdistrito, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

**Data base:** Março de 2020

---

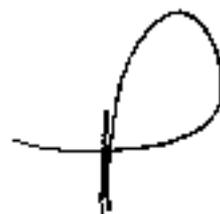
**Valor de venda:** R\$ 700.000,00 ( setecentos mil reais )



**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fis. 1064, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) apartamento residencial localizado na Rua Batista Caetano, nº 93, Condomínio do Edifício Tocantins, Edifício Tocantins, 3º andar, apartamento nº 31, Bairro Acclimação, 37º subdistrito, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

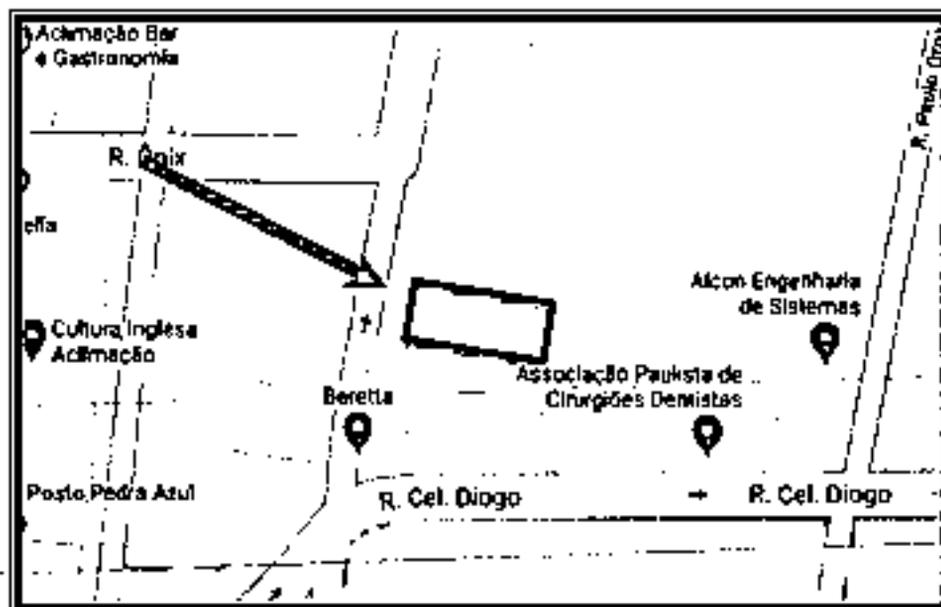


**CAPÍTULO III – VISTORIA****1. Localização**

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Batista Caelano, nº 93, Condomínio do Edifício Tocantins, Edifício Tocantins, 3º andar, apartamento nº 31, Bairro Acimação, 37º subdistrito, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

**2. Planta Genérica de Valores**

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o apartamento avaliando encontra-se no Setor 34, Quadra 65, lote 0140-9 e Índice Fiscal 868,00.

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

O acesso ao Condomínio Edifício Tocantins é fácil e direto pela Rua Batista Caelano.



**9. Ilustração fotográfica externa**



**Vista do Edifício Tocantins.**



**Vista da entrada principal do Condomínio do Edifício Tocantins.**

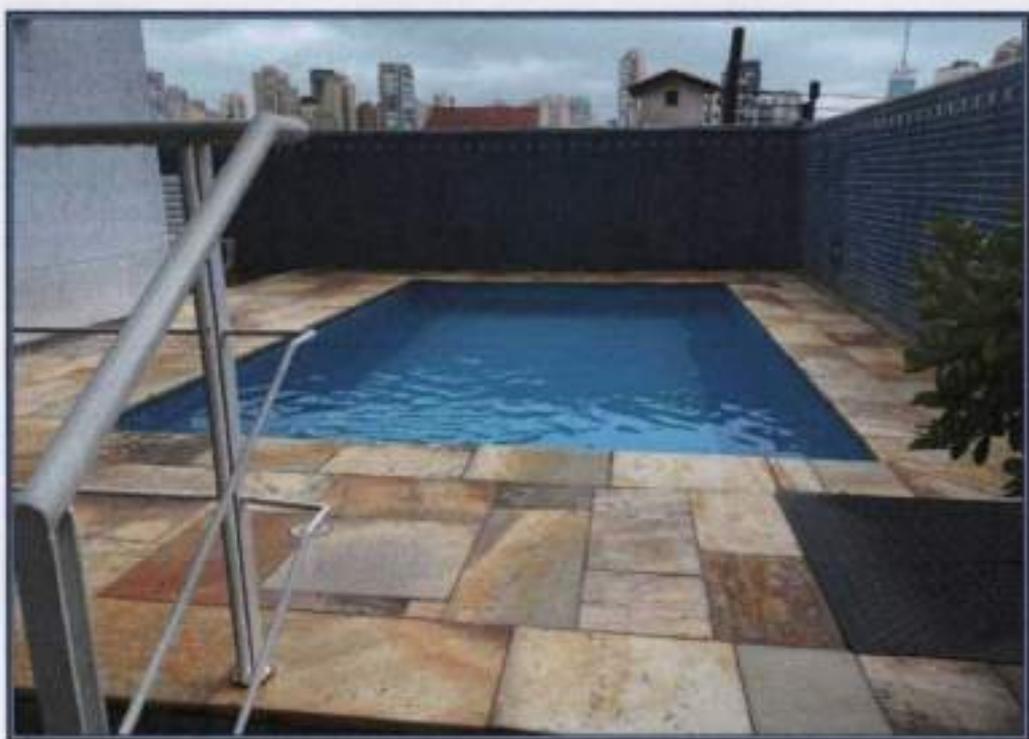


Vista da Rua Batista Caetano que dá acesso ao Condomínio do Edifício Tocantins.

#### 10. Características do Edifício Tocantins

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão Médio c/ elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de pavimentos	10 ( dez ) andares + térreo + 2 ( dois ) subsolos
Apartamentos por andar	2 (dois) apartamento
Nº de elevadores	2 ( dois ) elevadores
Sistema de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico
Sistema de lazer	Salão de festas, playground, academia, churrasqueira, piscina e sauna.

**11. Ilustração fotográfica da área de lazer do condomínio**



**Piscina.**



**Churrasqueira.**



**Salão de festa.**



**Academia.**



**Sauna.**



**Playground.**

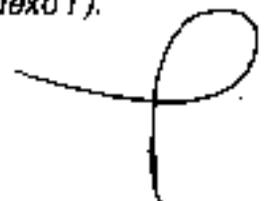
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop.

## 12. Características construtivas do apartamento

Piso	Tacos de madeira, granito, mármore e azulejo	
Forro	Laje	
Paredes	Alvenaria	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Aluminio	
Janelas	Tipo maxim-ar e de correr	
Compartimentos	Sala, lavabo, sacada, área de serviço, cozinha, suite, quarto e banheiro de empregada, quarto e banheiro.	
Nº de vagas de garagem	2( duas ) vagas de garagem	
Idade real	16 ( dezesseis ) anos	
Estado do apartamento	Necessitando de reparos simples	
Áreas construídas	Útil	103,000 m <sup>2</sup>
	Comum	60,373 m <sup>2</sup>
	Garagem	50,300 m <sup>2</sup>
	Total	213,673 m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno	4,7055%	

## Obs.:

- a) As áreas construídas e a fração ideal do apartamento foi resultado de análise da Matrícula nº 118.121 do 16º RI / SP ( fls. 1050 );
- b) A idade real do Edifício Tocantins foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).



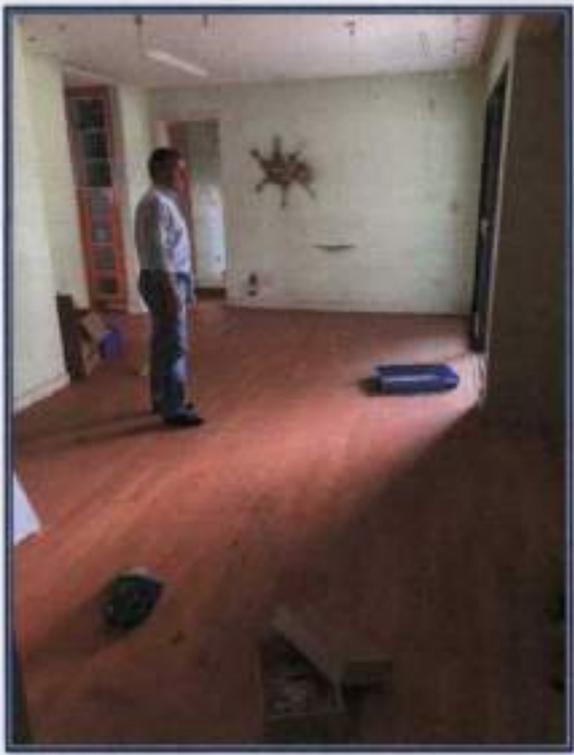
**13. Ilustração fotográfica do apartamento**



**Área de serviço e cozinha.**



**Dispensa e banheiro de empregada.**



**Sala e lavabo.**



**Sacada.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a smaller loop at the bottom.



**Quarto e banheiro.**



**Suíte.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.

## 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 Imóveis 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 ).

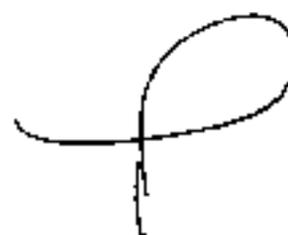
A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

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 março de 2020, foi de:

$$V_u = R\$ 6.202,43 / m^2$$



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

$$V_a = (V_u \times A_{cp})$$

Sendo:

 $V_a$  = Valor de mercado do apartamento para venda $V_u$  = Valor unitário do apartamento (R\$ 6.202,43 / m<sup>2</sup>) $A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do apartamento (113,00 m<sup>2</sup>)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (A_{cg} \times F_c)]$$

Sendo:

 $A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do apartamento $A_{ca}$  = Área construída útil do apartamento (103,00 m<sup>2</sup>) $A_{cg}$  = Área construída útil das vagas de garagem (20,00m<sup>2</sup>) $F_c$  = 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.*

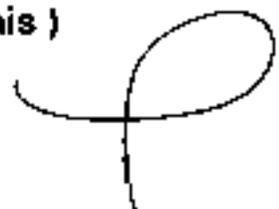
$$A_{cp} = [103,00 + (20,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 113,00 \text{ m}^2$$

$$V_a = (6.202,43 \times 113,00)$$

 $V_a$  = R\$ 700.874,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 700.000,00 \text{ ( setecentos mil reais )}$$



**CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 17 ( dezessete ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos.

São Paulo, 09 de março de 2020.



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

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

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FUNDADA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 034.086.0243-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BASTIA CAETANO, 803 - NP 31 E 2 MO EDIFÍCIO TOCANTINS - CEP 04108-130 Imóvel localizado no 1º subsolo do Zoro Urana			
<b>Endereço para entrega de notificação:</b> R BASTIA CAETANO, 803 - NP 31 E 2 MO EDIFÍCIO TOCANTINS - CEP 04108-130			
<b>Credenciado(a):</b> CPF 048.988.708-68 <b>GHAS PEREIRA PEREIRO</b>			
<b>Dados cadastrais do terreno</b>			
Área incorporada (m²):	798	Tabela (m²):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fuente (m²):	0,0471
Área total (m²):	798		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	314	Índice de aproveitamento:	3,0
Área ocupada pela construção (m²):	314	Limite máximo:	
Área de construção máxima:	314		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.451,00		
- de construção:	2.077,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU 2018:</b>			
- de área incorporada:	115.842,00		
- de área não incorporada:	0,00		
- de construção:	397.141,00		
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>512.983,00</b>		
Ressalvando o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo aduzir os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, quando em oposição a qualquer imposto, relativo ao imóvel cadastrado, por este emitido, o Sistema Municipal de Faturamento CERTIFICADO que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do imposto Predial e Territorial Urbana do Imóvel de exercício de 2018.			
<b>Cadastre seu imóvel em tempo - Portaria SP nº 006/2004, de 26/01/2004.</b> A atualidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/05/2016, em <a href="http://www.sp.gov.br/portal/pt-br/interacao/comunicacao/comunicacao">http://www.sp.gov.br/portal/pt-br/interacao/comunicacao/comunicacao</a>			
<b>Data de Emissão:</b> 27/02/2016			
<b>Número de Documento:</b> 2.702.00024726-0			
<b>Solicitante:</b> JUAZEX PANTALEAO (CPF 008.578628-94)			



1113

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

---

## ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



**ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**1. Fator oferta ( F<sub>f</sub> )**

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<sub>l</sub> )**

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<sub>a</sub> ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( IF<sub>c</sub> ).

**3. Fator área ( F<sub>a</sub> )**

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.

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

- A<sub>h</sub> = Área homogeneizada
- A<sub>c</sub> = Área do elemento comparativo
- A<sub>a</sub> = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

- A<sub>a</sub> - A<sub>c</sub> ≤ 30% - > 1/4
- A<sub>a</sub> - A<sub>c</sub> > 30% - > 1/8

#### 4. Fator idade real do prédio ( $F_{irp}$ )

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 2002**.

#### 5. Fator padrão construtivo do prédio ( $F_{pcp}$ )

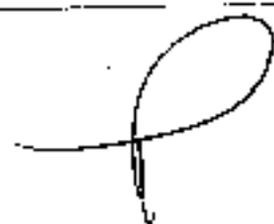
Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002**.

#### 6. 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:

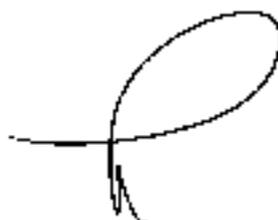
$$V_u = \left\{ \left( \frac{V_a}{A_u} \right) \times F_f \times \left[ \left( \frac{IF_a}{IF_p} \right) + \left( \frac{A_a}{A_p} \right)^c + \left( \frac{F_{irpa}}{F_{irpe}} \right) + \left( \frac{PC_a}{PC_p} \right) - n + 1 \right] \right\}$$



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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Padrão Médio c/ elevador ( 1,692 )	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	103,00 m <sup>2</sup>
	Vagas de garagem	20,00m <sup>2</sup>
	Cálculo	[103,00+(20,00x0,50)] = 113,00 m <sup>2</sup>
Número de fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )	
Idade real	16 ( dezesseis ) anos	
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )	
F <sub>oc</sub>	0,745	
Índice fiscal	868,00	
Data-base	Março de 2020	

**ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS**



## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Marc Imóveis – Sr. Pascoal
	Tel.: (11) 3346-8080
02. Data	Março de 2020
03. Localização	Rua Batista Caetano, nº 39 – ap 12
04. Planta genérica de valores	Setor 034, Quadra 065, índice fiscal 868,00
05. Área útil / Nº de vagas	170,00 m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Padrão Superior c/ elevador ( 2,640 )
07. Idade do prédio	26 ( vinte e seis ) anos
08. Estado do prédio	Regular ( c )
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 1.276.000,00

## Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \left\{ \left( \frac{1.276.000,00}{170,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{868,00} \right) + \left( \frac{170,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,738} \right) + \left( \frac{1.692}{2,640} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.744,88 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Marc Imóveis – Sr. Pascoal Tel.: (11) 3346-8080
02. Data	Março de 2020
03. Localização	Rua Batista Caetano, nº 39 – ap 172
04. Planta genérica de valores	Setor 034, Quadra 065, índice fiscal 868,00
05. Área útil / Nº de vagas	170,00 m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Padrão Superior c/ elevador ( 2,640 )
07. Idade do prédio	26 ( vinte e seis ) anos
08. Estado do prédio	Regular ( c )
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

## Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \left\{ \left( \frac{1.600.000,00}{170,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{868,00} \right) + \left( \frac{170,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,738} \right) + \left( \frac{1,692}{2,640} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.949,69 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Marc Imóveis – Sr. Pascoal
	Tel.: (11) 3346-8080
02. Data	Março de 2020
03. Localização	Rua Batista Caetano, nº 39 – 11º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 034, Quadra 065, índice fiscal 868,00
05. Área útil / Nº de vagas	170,00 m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Padrão Superior c/ elevador ( 2,640 )
07. Idade do prédio	26 ( vinte e seis ) anos
08. Estado do prédio	Regular ( c )
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 1.900.000,00

## Ilustração fotográfica



## Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \left\{ \left( \frac{1.900.000,00}{170,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{868,00} \right) + \left( \frac{170,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,738} \right) + \left( \frac{1,692}{2,640} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.065,26 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

01. Fonte de Informação	Pinheiros Imóveis – Sra. Paula
	Tel.: (11) 99166-8406
02. Data	Março de 2020
03. Localização	Rua Batista Caetano, nº 39 – 5º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 034, Quadra 065, índice fiscal 868,00
05. Área útil / Nº de vagas	170,00 m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Padrão Superior c/ elevador ( 2,640 )
07. Idade do prédio	26 ( vinte e seis ) anos
08. Estado do prédio	Regular ( c )
09. Fator de obsolescência	0,738
10. Valor de venda	R\$ 1.600.000,00

**Ilustração fotográfica**


**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \left\{ \left( \frac{1.600.000,00}{170,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{868,00} \right) + \left( \frac{170,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,738} \right) + \left( \frac{1,692}{2,640} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.949,69 / \text{m}^2$$

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Local Imóveis – Sr. Rui
	Tel.: (11) 99956-8002
02. Data	Março de 2020
03. Localização	Rua Batista Caetano, nº 79 – 4º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 034, Quadra 065, índice fiscal 868,00
05. Área útil / Nº de vagas	169,00 m <sup>2</sup> / 1 ( uma ) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Padrão Médio c/ elevador ( 2,160 )
07. Idade do prédio	50 ( cinquenta ) anos
08. Estado do prédio	Regular e necessitando reparos simples ( d )
09. Fator de obsolescência	0,374
10. Valor de venda	R\$ 779.000,00

## Ilustração fotográfica



## Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \left\{ \left( \frac{779.000,00}{169,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{868,00} \right) + \left( \frac{169,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,374} \right) + \left( \frac{1,692}{1,926} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 7.580,64 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Imobiliária Mantovani – Sra. Grazielle
	Tel.: (11) 95000-1335
<b>02. Data</b>	Março de 2020
<b>03. Localização</b>	Rua Ingles de Sousa, nº 542
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 034, Quadra 079, índice fiscal 782,00
<b>05. Área útil / Nº de vagas</b>	72,00 m <sup>2</sup> / 1 ( uma ) vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Padrão Médio c/ elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	13 ( treze ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescimento</b>	0,877
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 540.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = \left\{ \left( \frac{540.000,00}{72,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{782,00} \right) + \left( \frac{72,00}{113,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{0,745}{0,877} \right) + \left( \frac{1,692}{1,926} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 5.285,02 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Em casa – Sra. Paula
	Tel.: (11) 4063-0541
<b>02. Data</b>	Março de 2020
<b>03. Localização</b>	Rua Alvaro Neto, nº 428 - 7º andar
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 039, Quadra 030, índice fiscal 730,00
<b>05. Área útil / Nº de vagas</b>	93,00 m <sup>2</sup> / 2 ( duas ) vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Padrão Médio c/ elevador ( 1,926 )
<b>07. Idade do prédio</b>	25 ( vinte e cinco ) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescimento</b>	0,750
<b>10. Valor de venda</b>	R\$ 698.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = \left\{ \left( \frac{698.000,00}{93,00} \right) \times 0,90 \times \left[ \left( \frac{868,00}{730,00} \right) + \left( \frac{93,00}{113,00} \right)^{1/4} + \left( \frac{0,745}{0,750} \right) + \left( \frac{1,692}{1,926} \right) - 4 + 1 \right] \right\}$$

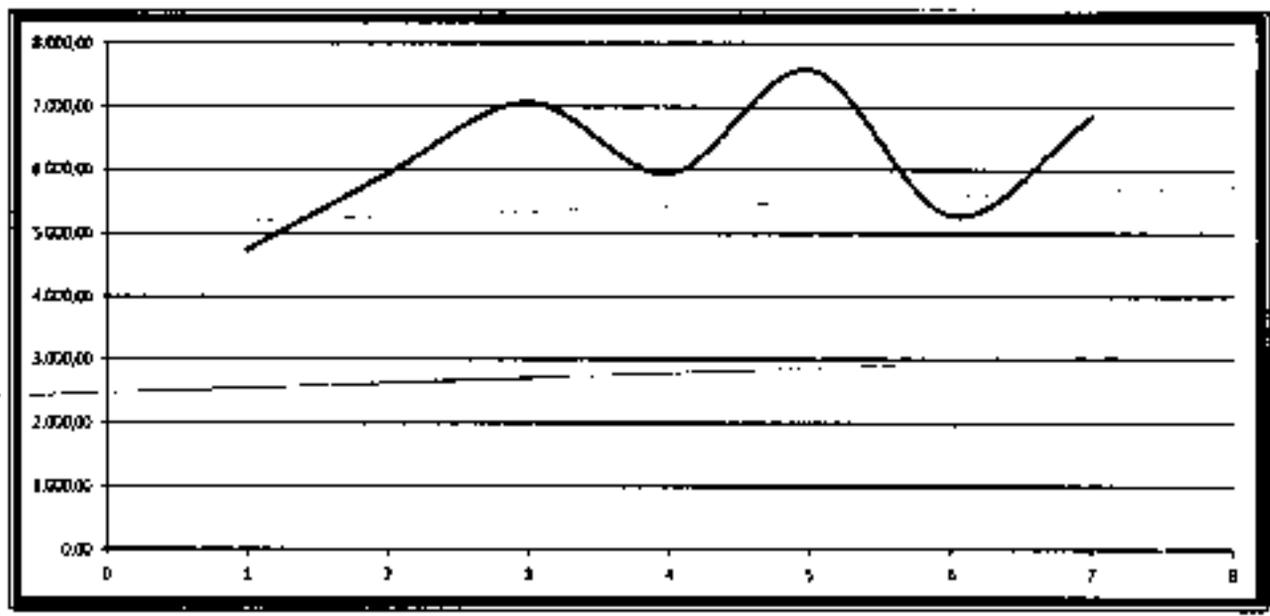
**$V_{u7} = R\$ 6.841,83 / m^2$**

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	F <sub>cr</sub>	A <sub>u</sub>	A <sub>n</sub>	F <sub>pc</sub>	F <sub>tr</sub>	n	V <sub>u</sub>
1	1.276.000,00	0,90	1,000	170,00	1,052	0,641	1,009	4	4.744,88
2	1.600.000,00	0,90	1,000	170,00	1,052	0,641	1,009	4	5.949,69
3	1.900.000,00	0,90	1,000	170,00	1,052	0,641	1,009	4	7.065,26
4	1.600.000,00	0,90	1,000	170,00	1,052	0,641	1,009	4	5.949,69
5	779.000,00	0,90	1,000	169,00	1,052	0,783	1,992	4	7.580,64
6	540.000,00	0,90	1,110	72,00	0,945	0,879	0,849	4	5.285,02
7	698.000,00	0,90	1,189	93,00	0,952	0,879	0,993	4	6.841,83



*[Handwritten signature]*

1127

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

---

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	4.744,88
$V_{u2}$	5.949,69
$V_{u3}$	7.065,26
$V_{u4}$	5.949,89
$V_{u5}$	7.580,64
$V_{u6}$	5.285,02
$V_{u7}$	6.841,83

$$MA = \frac{R\$ 43.417,02}{7} / m^2 = R\$ 6.202,43 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.341,70 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.063,16 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.202,43 / m^2$$

